



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**NÁJEMNÉ BYTU V BRNĚ A FAKTORY, KTERÉ JE
OVLIVŇUJÍ V LETECH 2016 A 2017**

APARTMENT RENT IN BRNO AND THE INFLUENCING FACTORS IN THE YEARS OF 2016
AND 2017

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Hana Růžicková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Romana Horňáková, BA.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Hana Růžičková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce:
Akademický rok: 2017/18

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytu v Brně a faktory, které je ovlivňují v letech 2016 a 2017

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v jednotlivých lokalitách města Brna, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v mapě vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (pro různé typy bytů).

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách ve městě Brně. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle lokality, vybavení a velikosti bytu.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kancelář

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce popisuje trh s nájemním bydlením ve vybraných lokalitách města Brna. Zjišťuje, jak se výše nájemného mění dle lokality, vybavení a velikosti bytu. Získává informace o bytech z analýzy trhu. Tyto údaje jsou posléze rozděleny do kategorií podle dispozic 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk a vyšší, zaneseny do cenové mapy se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy a následně zhodnoceny.

Abstract

The diploma thesis describes a rental market in selected localities of the city of Brno. It finds out how a rent is changing according to a location equipment and size of an apartment. The thesis acquires information about a flats from market analysis. These data are then divided into disposition categories 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk and so on, then the data are recorded into a price map with the same rental amount per m² of floor space and then evaluated.

Klíčová slova

Byt, nájemné, faktory ovlivňující výši nájemného, analýza trhu, cenová mapa

Keywords

Apartment, rent, factors influencing rental rates, market analysis, price map

Bibliografická citace

RŮŽIČKOVÁ, H. *Nájemné bytu v Brně a faktory, které je ovlivňují v letech 2016 a 2017*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017.116s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková, BA.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 5.10.2017

.....

Podpis studenta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Ing. Romaně Hornákové, BA. za kladný přístup, trpělivost, odborné vedení, připomínky i rady při zpracování diplomové práce.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	11
2 ZÁKLADNÍ POJMY.....	12
2.1 byt.....	12
2.1.1 Znaký charakterizující byt.....	13
2.2 Jednotka.....	13
2.3 Společné části.....	13
2.4 Příslušenství.....	15
2.5 Součást bytu.....	15
2.6 Podlahová plocha.....	16
2.7 Cena bytu.....	16
2.7.1 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.....	16
2.8 Členění bytů.....	17
2.8.1 Členění bytů dle vlastnictví.....	17
2.8.2 Členění bytů dle velikosti.....	20
3 NÁJEMNÉ.....	20
3.1 Nájem vs. podnájem.....	20
3.2 Nájemní smlouva.....	21
3.3 Smluvní strany.....	22
3.3.1 Práva a povinnosti pronajímatele.....	22
3.3.2 Práva a povinnosti nájemce.....	22
3.4 Výše nájemného.....	23
3.5 Doba nájmu.....	24
3.6 Skončení nájmu.....	24
4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO.....	26
5 MĚSTO BRNO.....	28
5.1 Základní údaje.....	28
5.2 Historie.....	30
5.3 Územní a správní členění.....	31
5.4 Doprava.....	34
6 ANALÝZA TRHU S NÁJEMNÍMI BYTY.....	36
6.1 Brno – SEVER.....	36

6.1.1	<i>Databáze bytů dispozice 1+1, 1+kk</i>	38
6.1.2	<i>Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk</i>	48
6.1.3	<i>Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk</i>	58
6.2	Brno – střed	68
6.2.1	<i>Databáze bytů dispozice 1+1, 1+kk</i>	70
6.2.2	<i>Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk</i>	80
6.2.3	<i>Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk</i>	91
7	ZHODNOCENÍ FAKTORŮ, KTERÉ MAJÍ VLIV NA VÝŠI NÁJEMNÉHO	101
7.1	Dispozice	101
7.2	Typ konstrukce	103
7.3	Zařízenost	103
7.4	Balkon	104
7.5	Sklep	104
7.6	Výtah	105
7.7	Statistika	105
8	ZÁVĚR	110
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	111
9.1	Seznam obrázků	113
9.2	Seznam tabulek	114
9.3	Seznam grafů	116

1 ÚVOD

V životě každého jedince nastane chvíle, kdy se musí potýkat s potřebou bydlení, která hraje jednu z hlavních rolí společně s potřebou pracovat a pečovat o rodinu. Obydlí je pro člověka místem, kde uspokojuje celou řadu potřeb, kde tráví většinu svého času, kam se rád vrací po náročném dni v zaměstnání, jako místo efektivní relaxace a odpočinku. Probouzí v něm pocit bezpečí, sebevědomí, jistoty a spokojenosti rodiny. V poslední době se tyto nároky zvyšují. Potřeba bydlení je určitým měřítkem blahobytu a má veliký vliv na výslednou kvalitu života každého z nás.

V současné době je na trhu s nemovitostmi dostatečné množství nabízených domů či bytů. A je velice složité si vybrat právě ten, který vám bude říkat pane, a vy jej budete moci nazvat svým domovem. Výběr vhodného bydlení je obtížný proces. Pro mnoho lidí jsou nejdůležitějším kritériem pro výběr bytu jejich finanční možnosti. Často se rozmýšlejí, zda si mohou dovolit vlastní bydlení či zvolí bydlení nájemní. Je tedy důležité tuto problematiku dostat do povědomí, zjistit jak se nájemné odvíjí, a které jednotlivé faktory jej ovlivňují.

V teoretické části se seznámíme se základními pojmy (byt, příslušenství, součást), probereme tvorbu nájemného a zjistíme, jaké faktory ovlivňují výši nájemného.

V praktické části si popíšeme základní informace o městě Brně a vybrané městské části. Získáme přehled o pronajímaných bytech ve městě Brně z analýzy trhu, získané údaje budou následně rozebrány a vyhodnoceny. Výsledkem bude grafické zhodnocení nabídek pronájmu bytů v příslušné lokalitě. V mapách budou vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného pro kategorie bytů 1+kk s 1+1, 2+kk s 2+1, 3+kk s 3+1.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V první části je důležité definovat základní pojmy, které jsou nezbytné pro pochopení problematiky bydlení. Vysvětlíme si pojmy byt, součást, příslušenství, formy bydlení, a další náležitosti spojené s nájemním bydlením, které budou využity v dalších kapitolách.

2.1 BYT

Pojem byt je definován v celé řadě právních předpisů, proto si uvedeme pouze některé.

Podle občanského zákona (č. 89/2012 Sb.) je byt definován jako:

„Místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“^[5]

Vyhláška o technických požadavcích na stavby (vyhláška č. 268/2009 Sb.) říká, že:

„Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určený“.^[6]

Pro lepší pochopení výše uvedených definic, je dobré zmínit i pojmy místnost a obytná místnost popsané ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj o technických požadavcích na stavby.

„Místnost je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.“

„Obytná místnost je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejmeně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejmeně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“^[6]

Dle obsahu popsaného výše, může být za byt považován prostor pouze v případě, splňuje-li podmínku pro trvalé užívání nacházející se ve stavbě určené k bydlení a existuje pravomocné kolaudační rozhodnutí. Byt by měl mít vlastní uzamykatelný vstup, prostor pro vaření a pro vykonávání tělesných a hygienických potřeb.

2.1.1 Znaky charakterizující byt

1. Typ bytu (mezonet, střešní nástavba, půdní vestavba, garsoniéra, 1+kk, 1+1, 2+kk, atd.)
2. Podlaží (suterén, přízemí, mezanin, druhé a vyšší patro bez výtahu)
3. Plocha bytu (celková plocha v m² bez balkonu, lodžie, terasy)
4. Počet obytných místností
5. Technický stav bytu (novostavba do 10 let, byt po komplexní rekonstrukci, běžně udržovaný byt bez rekonstrukce, neudržovaný byt)
6. Sociální zařízení (samostatné WC a samostatná koupelna, koupelna s WC)
7. Vytápění bytu (ústřední dálkové, plynové nebo elektrické, na pevná paliva)
8. Ohřev vody (centrální rozvod TUV, ohřev vody v elektrickém bojleru, plynovém ohřívači)
9. Provedení a stav podlah v obytných místnostech (parkety nebo plovoucí podlahy)
10. Úložné prostory (spíž, komora, vestavné skříně, sklep)
11. Balkón, lodžie, terasa.^[13]

2.2 JEDNOTKA

Podle NOZ dle § 1159 „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“^[5]

Jednotka je prostorově oddělená část domu (byt či nebytový prostor), ale také podíl na společných částech domu nebo pozemku. Samostatné pozemky mohou být společně s domem užívány, ale pouze, jsou-li ve vlastnictví stejného majitele. Jde tedy o jeden celek složený z více částí vzájemně spojených a neoddělitelných.

2.3 SPOLEČNÉ ČÁSTI

„*Společné části nemovité věci jsou alespoň ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.*“

„*Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného*

vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. “[5]

U používaného výrazu „společné části“ se nejedná pouze o společné části domu. Kromě pozemku mohou být myšleny společnými částmi domu i vedlejší stavby nebo technická zařízení s právní povahou samostatných věcí sloužící k užívání domu, ale umístěná na jiném pozemku mimo dům. Některé části domu (například balkony, lodžie, terasy) mohou být přístupné pouze z jednoho bytu, vždy ve výlučném užívání vlastníka dané jednotky, další části domu mohou být přístupné jen z několika bytů (např. terasa společná pro dva byty).

V nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím je uveden výčet společných částí domu. Jedná se o:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce, včetně základů domu, obvodových stěn domu,
- střechu včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů,
- komíny, včetně vyvložkování.
- zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,
- výkladní skříně,
- balkony, lodžie, terasy, atria,
- domovní kotelny, místnosti výměňkových stanic, včetně všech technických zařízení a součástí,
- výtahy, vnější požární schodiště,
- půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a další místnosti,
- bazény, parkovací prostory,
- stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav,
- podlahy vyjma podlahových krytin,
- přípojky pro dodávky energií vody, pro odvádění odpadních vod,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet,
- u centrálního vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení,

- protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- veškerá zařízení vzduchotechniky,
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, rozvody telefonu, domácí zvonek, vjezdové závory, brány, vrata.[7]

2.4 PŘÍSLUŠENSTVÍ

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ [5]

Příslušenství jsou nedílnou součástí bytů, je to jakýsi komfort, který je dnešní společností vyžadován.

Každý byt obsahuje základní příslušenství tj. koupelnu, nebo koupelnový kout se sprchovým koutem a splachovací toaletu. V opačném případě se byt označí jako byt se sníženou kvalitou.

Příslušenství můžeme rozdělit pro místnosti, nacházející se v bytě, je to například předsíň, komora, koupelna nebo prostory, které se nacházejí mimo byt, například sklep. Společným znakem těchto místností a prostor je jejich účelově určení, tedy, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány společně s bytem a uspokojovaly potřebu bydlení.

2.5 SOUČÁST BYTU

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [5]

Z definice vyplývá, že pokud se od bytu součást oddělí, byt se tím znehodnotí. Mezi součásti bytu řadíme například podlahovou krytinu, topení, vnitřní instalace, okna, dveře a vše co je s bytem pevně spojeno. Byt a jeho součásti tak tvoří jeden nedělitelný celek.

2.6 PODLAHOVÁ PLOCHA

„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“^[5]

Podlahová plocha je vnitřní plocha místností (míra se bere od vnitřního líce zdi – omítky, obklady), měřená u podlahy. Přesnost uváděna na centimetry, výsledky zapisujeme v m² na dvě desetinná místa.^[1]

2.7 CENA BYTU

Pod pojmem cena se označuje cena pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. v § 2 odst. 6 uvádí, že: „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.“^[9]

Cenu obvyklou definuje i zákon č. 151/1997 Sb., oceňování majetku a to: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“*^[8]

2.7.1 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Poživají se následující metody:

- Porovnávací – vycházejí přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách, zpravidla jde o nejvíce používanou metodu

- Výnosová – základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu přinášet
- Zjištění věcné hodnoty – vychází se z reprodukční ceny k datu ocenění
- Existuje celá řada používaných metod, ať se přihlíží k typu nemovitosti, dostupných podkladů a informací, apod. Znalec musí zvolit příslušnou metodu podle svého uvážení. Řada institucí (banky, obecní úřady, a jiné) mají své vlastní metody oceňování, podle nichž se znalci musí řídit.^[1]

2.8 ČLENĚNÍ BYTŮ

2.8.1 Členění bytů dle vlastnictví

- Nájemní vlastnictví

Tento sektor, ačkoli spadá do soukromých rukou, je do určité míry regulován státem. Děje se tak prostřednictvím legislativních nástrojů stanovujících nájemné, jeho výši, vztahy mezi vlastníky a nájemníky, včetně ochrany nájemníků.^[3]

Tabulka č. 1 – Výhody a nevýhody nájemního vlastnictví

+ Nižší počáteční náklady	- Platba nájemného
+ Vlastník udržuje byt v řádném stavu	- S bytem nemůže nájemník volně disponovat
	- Stavební úpravy či rekonstrukce lze provádět jen se souhlasem pronajímatele
	- písemný souhlas pronajímatele

Zdroj: autor

- **Družstevní vlastnictví**

Toto bydlení je založené na skutečnosti, že při koupi bytu si zájemce nekupuje samotný byt, ale pouze právo na jeho užívání, tzv. družstevní podíl neboli členství v družstvu. Z tohoto vztahu vyplývá, že družstevník není vlastník bytu, ale pouze jeho nájemce.

Tabulka č. 2 – Výhody a nevýhody družstevního vlastnictví

+ Nižší pořizovací cena	- Družstevník je pouze nájemce bytu, nikoliv vlastník
+ Rychlejší nabytí družstevních práv (postačí k tomu smlouva o převodu)	- Vystává nutnost platit nájemné
	- Nelze volně disponovat s bytem (například prodat)
	- Zásahy do rekonstrukce bytu či výraznější stavební úpravy lze realizovat pouze se souhlasem družstva
	- Pronajmout byt třetí osobě jen na základě písemného souhlasu družstva
	- Převodem podílu na nabyvatele automaticky přechází i dluhy převodce vůči družstvu nájemného

Zdroj: autor

- **Osobní vlastnictví**

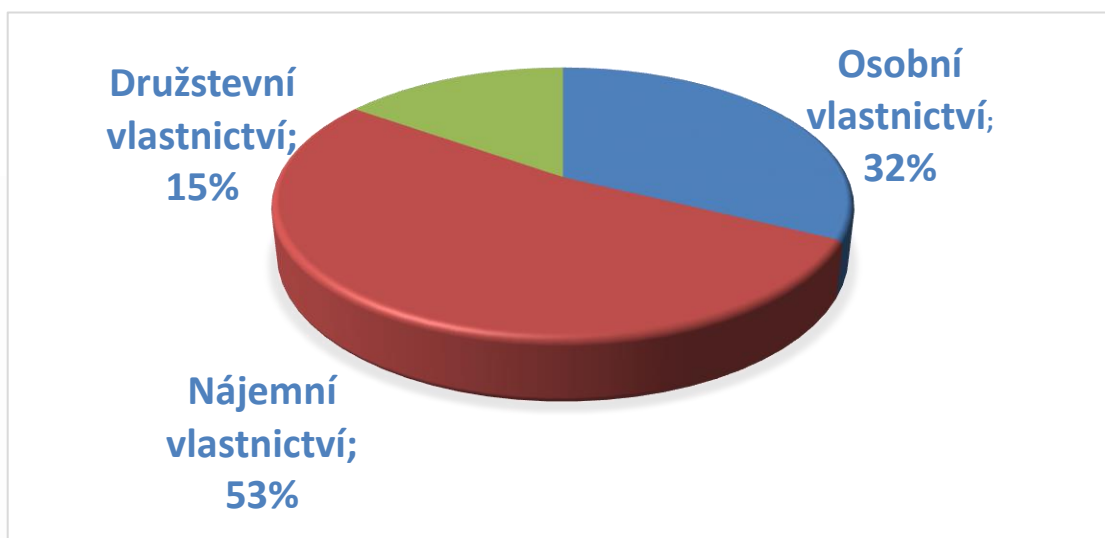
Je historicky nejstarší formou bydlení. Na rozdíl od nájemního bydlení je sice finančně náročnější, zároveň ale jistější a bezpečnější.^[3]

Tabulka č. 3 – Výhody a nevýhody osobního vlastnictví

+ Vlastník může s bytem libovolně disponovat (prodat, upravovat nebo rekonstruovat k obrazu svému, pronajímat)	- Vyšší počáteční náklady
+ Odpadá mu povinnost hradit nájemné	- Vlastník odpovídá za škody
+ Byt je vhodný pro koupi za použití hypotečního či obdobného úvěru	- Nutná úhrada příspěvku do fondu oprav a za služby spojené s užíváním bytu (vodné, stočné, elektrická energie, správa domu, a jiné)
	- Povinnost platit daň z nemovitosti

Zdroj: autor

Graf č. Obydlené byty podle důvodu užívání ve městě Brně



Zdroj: český statistický úřad, autor

2.8.2 Členění bytů dle velikosti

Velikost bytu se udává podle podlahové plochy v metrech čtverečních, někdy může být uvedena pomocí dispozice, avšak tento údaj nemá tak dobrou výpovědní hodnotu. Dispoziční označení bytu jsou 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1 a větší. První číslice určuje, kolik má byt místností. Druhá číslice odkazuje na samostatnou kuchyň (+1), která má samostatné okno a je oddělená od bytu stěnami nebo kuchyňský kout (+kk), který je součástí místnosti. Můžeme se setkat i s variantou 1+0, kdy kuchyň chybí úplně a je řešena provizorně (například vaříčem na stole).

1+kk	v bytě nalezneme jednu obytnou místnost s kuchyňským koutem, s předsíní a sociálním zařízením
1+1	byt má jednu místnost, další místnost pro kuchyň, která je oddělena zdí, předsíní a sociální zařízení
2+kk	byt obsahuje dvě místnosti, s kuchyňským koutem, sociálním zařízením a předsíní
2+1	byt je složen ze dvou místností, kuchyně jako samostatné místnosti oddělené zdí, předsíní a sociálním zařízením
3+kk, 3+1 a větší	postupuje se analogicky dle výše uvedeného

3 NÁJEMNÉ

3.1 NÁJEM VS. PODNÁJEM

V současné době radíme nájem na druhou příčku nejčastější volby způsobu bydlení. Jde o uzavření smlouvy mezi dvěma subjekty, a to nájemníkem a pronajímatelem. Nájemce se pronajímateli zavazuje, že bude hradit nájemné v určité výši a byt bude využívat k uspokojování svých potřeb a pronajímatel umožní nájemci užívat prostory bytu. Nájem je oblíbený zvláště pro to, že na začátku bydlení není potřeba vynakládat vysoké vstupní náklady pro koupi bytu, ale platí se jen pravidelná měsíční splátka. Byt si najímáme od vlastníka bytu. Nájem vzniká většinou uzavřením nájemní smlouvy.

Obecné znaky nájmu jsou:

- Přenechání určité věci k užívání
- Dočasnost, ať už se jedná o dobu určitou nebo neurčitou

- Úplatnost, znamená, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli za užívání nemovitosti tzv. nájemné. V případě, že by pronajímatel platbu za užívání nepožadoval, nejednalo by se o nájemní smlouvu, nýbrž o „smlouvu o výpůjčce“.

Rozdíl mezi nájmem a podnájemem spočívá v tom, od koho si byt najímáme. Podnájem je vztah mezi nájemcem a podnájemcem, avšak vlastník bytu musí s touto skutečností souhlasit. I při podnájmu se sepisuje nájemní smlouva, kdy nájemce přenechává podnájemníkovi byt nebo jeho část. Platí to pouze za předpokladu, že to není vyloučeno v nájemní smlouvě. Tuto situaci většinou volí lidé v době, kdy nejsou schopni sami financovat nájem, proto k sobě berou podnájemníka.^[14]

3.2 NÁJEMNÍ SMLOUVA

Občanský zákoník §2201: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“^[5]

Nájemní smlouva by měla obsahovat označení pronajatého prostoru, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru. Přesné označení prostoru je důležité z toho důvodu, aby jej nebylo možné zaměnit s jiným prostorem. Pod rozsahem užívání rozumíme, zda byt přenecháváme osobě do výlučného užívání nebo společného užívání s jinými osobami.^[4]

Smlouvu je dobré uzavírat písemně mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel zpravidla bývá vlastník věci, tedy ten, kdo přenechává věc k užívání. Nájemce, ten kdo věc užívá k uspokojování svých potřeb. V zájmu obou zúčastněných stran je důležité ve smlouvě uvést co přesněji parametry bytu a rozsah užívání.

Předmětem nájmu může být jak věc movitá, tak i nemovitá. Též lze pronajmout věc jako celek nebo její část.

Nájemné je částka, zpravidla vyjádřená v penězích. Její výše závisí na dohodě stran, pokud ve smlouvě není stanovena konkrétní výše, platí se nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajímané věci a způsobu jejího užívání.^[14]

3.3 SMLUVNÍ STRANY

3.3.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatelem je zpravidla vlastník bytu, který může být fyzickou nebo právnickou osobou. Za právnickou osobu vystupují zejména družstva, obce nebo firmy. Práva a povinnosti upravuje nový občanský zákoník, domovní řád a stanovy bytového družstva. Tato ustanovení jsou závazná a nelze se od nich příliš odchýlit.

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- a) Přenechat věc nájemci, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu
- b) Udržovat věc ve stavu možném užívání

Zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu^[5]

K povinnosti pronajímatele patří zajistit, aby byt byl předán nájemci ve způsobilém stavu k užívání a zaručit bezproblémový přístup k bytu. Byt by měl být v dobrém stavu a čistý, připravený k předání, v době, kdy nájemce obdrží klíče. Povinností je také udržovat dům ve funkčním stavu, provádět opravy škod v bytě, a to co nejdříve po oznámení nájemcem. V případě, kdy pronajímatel neopraví škody, může škodu opravit sám nájemce a pronajímateli vzniká povinnost uhradit náklady, které nájemci vznikly. Povinností je dohodnout se na výši nájemného a způsobu jeho úhrady.

Pronajímatel má právo provádět stavení úpravy a větší zásahy v bytě, je-li to nezbytné pro nerušené užívání. Předcházet stížnostem nájemce, tím, že má právo ho vyzvat k prohlídce bytu. Při zlepšování stavu domu, například zateplením nebo výměnou oken má pronajímatel právo zvýšit nájemné. Dalším právem je určit maximální počet žijících osob v bytě, aby odpovídalo velikosti bytu a hygienickým podmínkám. Má právo souhlasit s podnájmem.

3.3.2 Práva a povinnosti nájemce

Základním právem nájemce je užívání bytu a společných prostor domu. Právo na služby spojené s užíváním bytu, tzn. zajištění odebrání služeb dodávky vody, odvoz komunálního odpadu, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímky, dodávky tepla, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, osvětlení, příjem rozhlasového a televizního vysílání.

Povinností je užívat byt podle nejlepšího svědomí a vědomí dle dobrých mravů, tj. neničit byt a nezneprůjemňovat užívání bytu dalším nájemcům. Platit nájemné v domluvené

výši a poskytovat zálohy na služby. Hradit náklady spojené s běžným užíváním a údržbou bytu. Informovat pronajímatele o škodách.

3.4 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Nájemné je zpravidla vyjádřeno pevnou částkou za konkrétní platební období, sjednávané na jeden měsíc, není ale vyloučeno sjednat nájemné za jiné období, např. čtvrtletně.^[4]

Výše nájemného podle NOZ §2246 by měla být v nájemní smlouvě uvedena, aby splňovala podstatné náležitosti pro dodržení smluvního typu dané smlouvy. Strany si ujednají pevnou částku nebo svůj vlastní postup výpočtu, ale vždy s ohledem na cenové předpisy. V případě absence výše nájemného ve smlouvě, nemá za následek neplatnost této smlouvy. Vždy záleží na ujednání mezi oběma stranami, pronajímatel má nárok na obvyklé nájemné, tzn. nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem za obdobných smluvních podmínek.^[5]

Při sjednávání výše nájemného musí obě strany přihlížet ke stavu bytu, dispozici, velikosti a vybavení (s ohledem na způsob vytápění, ohřev vody), typu bytu (zda se jedná o panelový nebo cihlový byt), stáří, technickému stavu domu (společné prostory, zateplení), vybavení domu (výťah, možnost parkování), poloze domu z hlediska umístění (centrum nebo okraj města), okolní zástavby, přítomnosti zeleně, dopravní obslužnosti, občanské vybavenosti. Svoji roli sehraje i zatížení životního prostředí prachem, hlukem i chemickými látkami, které se více vyskytují v těsné blízkosti frekventovaných silnic, železnic, apod. Nemalá pozornost si zaslouží i součást bytu, jako je balkon, terasa či lodžie.^[4]

Postupné zvyšování nájemného je další věcí, na které se mohou obě strany dohodnout. Neujednají-li nebo nevyloučí-li zvyšování výslovně, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Návrh může proběhnout pouze 1x za 12 měsíců a to do výše tzv. srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navrhované nájemné nebude v posledních v třech letech vyšší než 20%. Pokud nájemce souhlasí, musí své rozhodnutí sdělit pronajímateli písemně, pokud s návrhem nesouhlasí, může pronajímatel navrhnout, aby výši nájemného určil soud. Podobně se postupuje při snížení nájemného nájemcem.

Zvýšení nájemného může pronajímatel navrhnout i v případě, když provede stavební úpravy, které trvale zvýší užitnou hodnotu bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě

(zateplení domu, zřízení výtahu), maximálně o 10% z účelně vynaložených nákladů ročně a souhlasí s návrhem alespoň nájemci 2/3 bytů v domě. Nedojde-li ke shodě, navrhne pronajímatel zvýšení ročně o 3,5% z vynaložených nákladů.

Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc, nejpozději však do pátého dne příslušného platebního období. Spolu s nájemným platí i zálohy nebo náklady na služby, které obstarává pronajímatel. Nezbytné služby s nájmem spojené jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů i provoz a údržbu výtahu. Platby za výše uvedené služby a způsob jejich rozúčtování musí být určeny předem, tj. předtím, než budou služby poprvé poskytovány.^[4]

3.5 DOBA NÁJMU

V nájemní smlouvě je třeba uvést, zda je věc užívána na dobu určitou (přesná doba užívání) nebo neurčitou, neboť nájemní vztah skončí uplynutím uvedené doby.

Občanský zákoník §2204 říká: „*Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.*“

Ujednávají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujedнан na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.“^[5]

3.6 SKONČENÍ NÁJMU

Nájem bytu či domu může zaniknout z následujících důvodů:

1. Dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem

Dohoda by měla být uzavřena v písemné podobě. Základní podstatou je, aby z dohody bylo zřejmé, jaký vztah má být ukončen, vůči jakému prostoru a jakému datu. Předávat byt lze na základě sepsání předávacího protokolu, do kterého lze zaznamenat (například závady, stavy jednotlivých měřidel – vodoměru, elektroměru, plynoměru, atd.). Občanský zákoník tuto povinnost neustanovuje, je pouze doporučující.

2. Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán

Nájemní smlouva sjednaná na dobu určitou, zaniká uplynutím této doby. Pokračuje-li však nájemce v užívání bytu po dobu alespoň 3 měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, ani pronajímatel nájemce nevyzval, ať byt opustí, platí, znovu ujednání nájmu na stejně dlouhou dobu, nejvýše ale 2 roky.

3. Zničením (zánikem) bytu

Zanikne-li věc během nájmu, nájem skončí. Zánikem se rozumí skutečný zánik (např. dojde k výbuchu, na základě rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění bytu, apod.).

4. Splynutím osoby nájemce a pronajímatele v jednu osobu

V případě, když dojde ke splynutí osoby nájemce a pronajímatele, ať už na základě koupí bytu, nabytím dědictví, nebo darem, dojde k zániku nájmu bytu. Osoba nemůže být současně nájemníkem a vlastníkem, neboť byt užívá na základě vlastnického práva.

5. Výpověď

Výpověď mohou podat obě strany, ať už pronajímatel nebo nájemce. V obou případech se jedná o výpověď písemnou, která musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba začíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď přišla druhé straně.

a) Výpověď ze strany nájemce

Jestliže se jedná nájem na dobu neurčitou, může nájemce dát výpověď kdykoliv bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní dobou.

Výpověď z nájmu na dobu určitou může nájemce podat pouze tehdy, když se změnila okolnost, z níž při vzniku obě strany vycházely a nájemce již nemůže v nájmu pokračovat (např. stěhování za prací do jiného města)

b) Výpověď ze strany pronajímatele

Nájem na dobu určitou i neurčitou může pronajímatel vypovědět v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Mohou nastat tyto situace:

- Nájemce dá celý byt do podnájmu jiné osobě bez přechodného souhlasu či nesouhlasu pronajímatele
- Nájemce dluží za nájemné nebo za poskytované služby, po dobu kratší jak tři měsíce (v případě dluhu delším jak tři měsíce, se nájemce dopustil zvlášť závažného porušení a pronajímatel mu může dát výpověď bez výpovědní doby).

- Nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin vůči pronajímateli nebo členu jeho domácnosti
- Má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu

Pronajímatel může vypovědět nájem i v případě, že má byt užíván jím osobně nebo jeho příbuzným v přímé linii nebo nepřímé linii v druhém stupni.

Výpověď ze strany pronajímatele musí obsahovat poučení pro nájemce, jak lze vznést námitky proti výpovědi a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem.^[4]

4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO

1) Lokalita

Všeobecně můžeme říci, že dražší byty jsou ve městech. Z hlediska lokality dochází k ovlivňování ve více směrech. Například zda se byt nachází blízko centra města, jaké obyvatelé jsou zastoupeni v dané lokalitě, dopravní obslužnost či občanská vybavenost, přítomnost zeleně, apod.

2) Velikost bytu

Menší byty jsou rozšířenější možností pro mladší lidi, neboť jsou finančně dostupnější. Starší lidé jsou zvyklí na svůj komfort, případně rodiny s dětmi volí větší byty s obývacím pokojem, pracovnou, kde mohou pořádat setkání rodiny. Avšak cenu ovlivňují, když se jedná o nějaký extrémní případ. Lidé se zaměřují na jiné faktory, například lokalitu, technický stav bytu a domu, atd.

3) Vybavenost

Vybavenost závisí na požadavcích nájemníka. Vybavený byt většinou volí mladší lidé nebo studenti, kteří ještě nevlastní finanční prostředky a jsou závislí na příspěvcích od rodičů. Díky krátkodobému pronájmu si jej nechtějí, v některých případech ani nemohou pořídit. Výhodou vybavených bytů je, že člověk se jen nastěhuje a může byt užívat bez dalších investic. Naopak nevybavené byty si každý může zařídit dle svého vkusu, avšak k tomu potřebuje základní kapitál.

4) Staří bytu

Čím je byt starší, tím je levnější. Také záleží, jestli se jedná o cihlové nebo panelové byty.

5) Stav bytu

Důležitým kritériem je stav bytového jádra, podlahových krytin, kuchyňské linky, vestavěných skříní, a dalších. Je dobré zjistit funkčnost nabízeného vybavení (těsnost oken, odtah digestoře) Lidé raději volí byty nové nebo po rekonstrukci, protože si moc dobře uvědomují, jaké starosti, ať už finanční či časové, by měli s byty ve špatném technickém stavu. Ovšem zde se odráží cena bytu, byty po rekonstrukci mají vyšší hodnotu než byty před rekonstrukcí.

6) Stav domu

Byty v cihlových domech jsou dražší než v domech panelových. Rozhodnutí, zda vybrat panelovou nebo zděnou budovu patří k zásadním otázkám. Panelové domy jsou sice cenově dostupnější, ale zpravidla mají horší zvukovou izolaci, případně i horší provedení. Na cenu má vliv výtah, společné prostory, zateplení, výměna oken.

7) Dopravní dostupnost

Platí zde přímá úměra, čím je byt lépe dopravně dostupný, tím je dražší a naopak. Nejde jen o městskou hromadnou dopravu, ale i o dostupnost autem, možnost parkování, apod.

8) Okolí

Rušné silnice, hlučný provoz městské hromadné dopravy, těsné sousedství vedle továrny, autodílny, hospody, chemické čistírny, hlučné provozovny snižují cenu bytu, hodnota může klesnout. Naopak pěkné, upravené okolí, park, blízkost přírodní rezervace cenu bytu zvedá, cca o desetinu. Na cenu má vliv i blízkost obchodu, nákupního či zdravotního centra, škol, atd.

9) Nájemníci a vlastníci

Záleží pro koho je byt určen, zda pro rodiny s dětmi, pro studující pro starší osoby. Určitě má na cenu bytu vliv i zastoupení sousedů v dané oblasti.

10) Výše podlaží

Starší domy a byty nacházející se v přízemí a v nejvyšším patře snižují cenu bytu. V přízemí se lidé bojí o svou bezpečnost a nacházejí se nad nevytápěným prostorem, tudíž je větší pravděpodobnost, že v bytě bude zima a že budou vyšší náklady na vytápění. V nejvyšším patře mohou mít strach ze zatíkáání střechy či zimy v zimě a horka v létě.

Cenu ovlivňuje i přítomnost výtahu. O byty bez výtahu bývá všeobecně nižší zájem.

Naopak nová výstavba zvyšuje cenu bytů v přízemí o možnost zahrádky, v nejvyšším patře, například mezonet nebo atypický půdní byt.

11) Typ vlastnictví

Družstevní byty se pořizují levněji než byty v osobním vlastnictví, i jejich nabídka je podstatně širší. Nelze však na ně čerpat hypotéku a bývají zatíženy nesplacenou anuitou. Lze převést do osobního vlastnictví. Obecní byty nelze prodávat, je však možnost je vyměňovat.

5 MĚSTO BRNO

5.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Tabulka č. 4 - Základní informace o městě

Katastrální výměra:	230,22km²
Počet obyvatel:	377 440
Nadmořská výška:	190-479 m.n.m
Městské části:	29

Zdroj: Historie města Brna + autor

Brno je druhým největším městem České republiky, centrem jižní Moravy a metropolí Jihomoravského kraje. Leží na soutoku Svatavy a Svitavy. Město leží v srdci střední Evropy. Poloha města je mimořádně výhodná – ze tří světových stran jej obklopují a chrání kopce, pouze slunný jih je otevřen směrem k úrodným nížinám jižní Moravy.

Obrázek č. 1: Rozdělení ČR na kraje



Zdroj: wikipedia

Obrázek č. 2: Znak Brna



Zdroj: www.brno.cz

Znak se datuje do roku 1315, vyjadřuje soutok dvou řek (Svitavy a Svatky), na kterých Brno vzniklo. A protože obě řeky nejsou stejně mohutné, je horní bílý pruh – znázorňující řeku Svitavu – užší o polovinu než zbývající pole, červené pruhy pak znázorňují řekami rozdělené město.

Dominantami města jsou hrad a pevnost Špilberk a katedrála sv. Petra a Pavla na Petrově. Každoročně se zde koná nejedno veletržní či kongresové jednání v areálu brněnského výstaviště. Brno je dynamicky se rozvíjející město průmyslu, obchodu, vědy, výzkumu a inovací. Říká se mu univerzitní město, napočítáme zde 26 fakult jedenácti univerzit a vysokých škol se 3 univerzitními kampusy. S Brnem jsou neodmyslitelně spjata dvě jména slavných osobností Leoše Janáčka a Gregora Johanna Mendela.

Dnešní Brno je ovšem nejen město památek a upomínek na gotiku a baroko, skvostů staré, ale i moderní architektury. Na seznam UNESCO od roku 2001 byla zapsána jedna ze tří neznámějších funkcionalistických rezidenčních vil na světě – vila Tugendhat nacházející se v Brně v městské části Černá Pole. Celoročně je možnost navštívit rozsáhlou a unikátní síť historického podzemí.

V poslední době Brno proslulo nejkurióznějším hodinovým strojem, který měří 6 metrů, je ve tvaru černé nábojnice. Podle slov autorů O. Rujbra a P. Kameníka „tyhle hodiny prý čas měřit nemusí, protože v historickém centru se lidé mají zastavit a ne sledovat, kolik je hodin.“^[12]

Brno je skvělým místem pro život, čehož jsou důkazem zdejší obyvatelé – srdeční lidé se specifickým a nezaměnitelným humorem. A dokonce i vlastním slovníkem, zvaným Hantec. Zkrátka lidé, kteří si dovedou dělat legraci sami ze sebe.^[2]

5.2 HISTORIE

Největší město Moravy se rozkládá v místech, kde archeologické nálezy dokládají osídlení již v době kamenné, významným nalezištěm je Stránská skála. Nejstarším dokladem lidského osídlení na tomto území se stal rukou opracovaný kámen nalezený na Červeném kopci. Město dostalo jméno, díky osadě, která vznikla u brodu přes řeku Svratku, nynější Staré Brno, kolem roku 1000.

Vznikala zde četná hradiště a samozřejmě také hrad, v jehož centru stávala nejprve románská rotunda, později bazilika. Okolo hradu se pak zřejmě již počátkem 11. století rozvíjela osada, jež se stala později základem středověkého opevněného města. Roku 1243 udělil král Václav I. Větší a menší privilegium, které se stalo právní oporou pro rozvoj města. Město bylo ohrazeno hradbami s pěti branami (Měnínskou, Židovskou, Starobrněnskou, Veselou a Běhounskou). Koncem 13. století byl hrad Špilberk přestavěn do gotické podoby. Význam města postupně narůstal a ve 14. století již bylo centrem prakticky veškerého důležitého dění na Moravě – sídlila zde moravská markrabata, sněmy moravských šlechticů a také odvolací i zemský soud. Konaly se tu trhy, vzrůstal význam mezinárodního obchodu, zakládaly se kláštery a kostely, špitály a vznikla také královská kaple sv. Václava.

Strategická poloha města byla příčinou mnoha válečných konfliktů. Město bylo marně obléháno husity v roce 1428 a 1430. Další obléhání švédskými vojsky bylo roku 1643 a 1645, jako jediné město na Moravě se ubránilo a tím umožnilo zformování nové armády. Během třicetileté války se Brno stalo hlavním městem Moravy a nedobytnou barokní pevností.

Od 18. století sloužil Špilberk, dnes díky své poloze dominanta města, jako vězení, a to bohužel až do 2. světové války, kdy zde byli věznění čeští vlastenci. Pevnost se zasloužila i o to, že Brno během třicetileté války nebylo nikdy dobyto, nicméně bylo silně poškozeno. V 18. století dochází k rozvoji průmyslu a obchodu, především textilní a strojírenský, rozvíjely se manufaktury a město kulturně vzkvétalo, hrálo se tu divadlo, ale to vše trvalo pouze do napoleonských válek. Roku 1777 se Brno stalo sídlem biskupství a kostel sv. Petra a Pavla na vrchu Petrově se stal katedrálou. Díky rozvoji průmyslu rostou předměstí a město ztrácí charakter pevnosti. Dochází k bourání hradeb a nahrazování budovami a zelenými plochami. Roku 1839 přijíždí do Brna první vlak. V 19. a 20. století se Brno proměnilo v podstatě v průmyslové město, později pak v město veletrhů a výstav. Výrazně se rozšířilo a spojilo se s původními předměstími.

Do současnosti se v Brně dochovala řada starých a architektonicky cenných staveb – kostelů, klášterů a paláců. Moderní architekturu reprezentuje jedinečná funkcionalistická vila

Tugendhat, práce architekta L. Miese van der Rohe (1930-1931) a mezi jinými tak moderní budova Janáčkova divadla, otevřená roku 1965.[2]

5.3 ÚZEMNÍ A SPRÁVNÍ ČLENĚNÍ

Brno je územně členěné statutární město. Orgánem města je primátor, zastupitelstvo, rada a starostové jednotlivých městských částí. Brno je obcí s rozšířenou působností a spadá pod okres Brno – město.

Obrázek č. 3 - Administrativní rozdělení okresu Brno – město



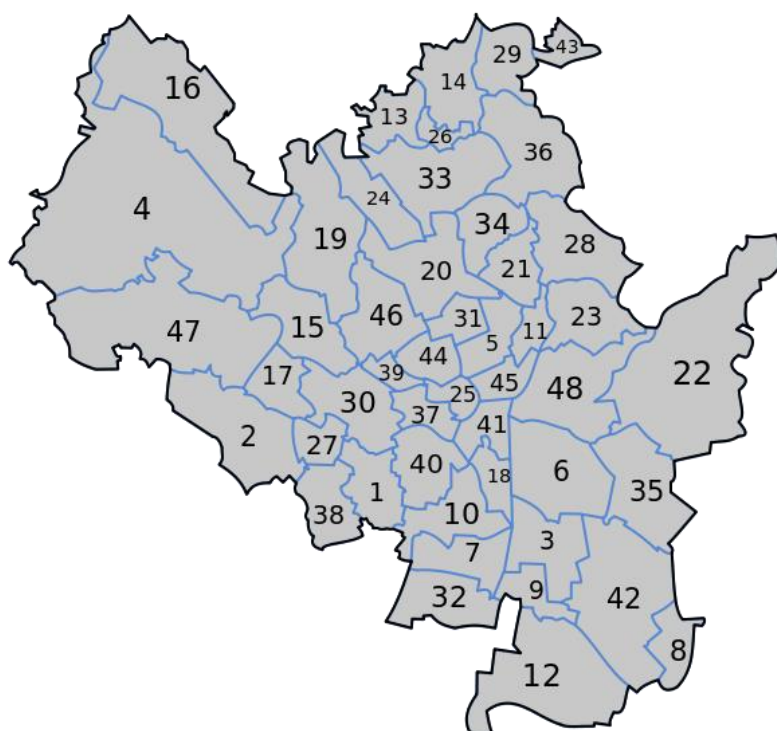
Zdroj: Český statistický úřad

Správní členění prošlo dlouhým vývojem. Od roku 1990 bylo utvořeno 29 samosprávných městských částí a 48 katastrálních území, jejichž hranice jsou často rozděleny do několika městských částí. V každé z nich rozhoduje zastupitelstvo, rada a starosta, a každé části byla přiřazena vlajka a znak.

Katastrální území

Bohunice	Kohoutovice	Řečkovice
Bosonohy	Komárov	Sadová
Brněnské Ivanovice	Komín	Slatina
Bystřec	Královo Pole	Soběšice
Černá Pole	Lesná	Staré Brno
Černovice	Líšeň	Starý Lískovec
Dolní Heršpice	Maloměřice	Stránice
Dvorská	Medlánky	Štýřice
Holásky	Město Brno	Trnitá
Horní Heršpice	Mokrá Hora	Tuřany
Husovice	Nový Lískovec	Útěchov u Brna
Chrlice	Obřany	Veveří
Ivanovice	Ořešín	Zábrdovice
Jehnice	Pisárky	Žabovřesky
Jundrov	Ponava	Žebětín
Kníničky	Přízřenice	Židenice

Obrázek č. 4 - Rozdělení Brna na katastrální území



Zdroj: wikipedia

Městské části:

Brno-Bohunice
Brno-Bosonohy
Brno-Bystřec
Brno-Černovice
Brno-Chrlice
Brno-Ivanovice
Brno-Jehnice
Brno-Jih
Brno-Jundrov
Brno-Kníničky
Brno-Kohoutovice

Brno-Komín
Brno-Královo Pole
Brno-Líšeň
Brno-Maloměřice a Obřany
Brno-Medlánky
Brno-Nový Lískovec
Brno-Ořešín
Brno-Řečkovice a Mokrá
Hora
Brno-Sever
Brno-Slatina

Brno-Starý Lískovec
Brno-Střed
Brno-Tuřany
Brno-Útěchov
Brno-Vinohrady
Brno-Žabovřesky
Brno-Žebětín

Obrázek č. 5 - Městské části Brna



Zdroj: www.brno.cz

Historické jádro zaujímá zástavba s velkými bloky bohatě zdobených domů, vil i rodinných domků. Na okrajích města se rozprostírají sídliště zpravidla složená z panelových domů.^[10]

5.4 DOPRAVA

Díky své poloze patří Brno k územím se značnou intenzitou dopravy. Hojně jsou využívány následující typy dopravy - silniční, železniční, autobusová i letecká. Místní i dojíždějící nedají dopustit na městskou hromadnou dopravu, která je jim k dispozici ve dne v noci.

1. Silniční doprava

Brno je označováno za mezinárodní křižovatku dálnic, neboť krajem města prochází dvě mezinárodní dálnice, D1 a D2. D1 spojuje Prahu – Brno a směřuje až do Polska, D2 vede z Brna do Bratislavy. Kousek za hranicemi města začíná rychlostí silnice R52 vedoucí na Vídeň, která je neméně důležitá.

2. Železniční doprava

Brno je významným železničním uzlem, ať už na regionální nebo mezinárodní úrovni. Město je zahrnuto na mezinárodní trase vedoucí z Balkánu až do Skandinávie. První provoz je datován k roku 1839, kde vznikla železniční trať Brno – Vídeň.

3. Autobusová doprava

Velké množství mezinárodních linek zajišťuje spojení Brna s celou Evropou. Pozadu nezůstávají ani vnitrostátní autobusové linky, které v Brně mají výchozí nebo cílový bod. Autobusová stanoviště najdeme na autobusovém nádraží Zvonařka nebo na nádraží u hotelu Grand na Benešově ulici. Nejvýznamnějším autobusovým dopravcem v současné době RegioJet (poznáte podle žlutých autobusů). Po Jihomoravském kraji se můžeme efektivně přepravovat díky autobusům spadajícího pod Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje.

4. Letecká doprava

Součástí města jsou dvě fungující letiště. Prvním je mezinárodní letiště v Brně – Tuřanech zajišťující osobní přepravu na pravidelných linkách Londýn, Milano, Řím apod. V posledních letech zažívá velký nárůst. Druhým je malé vnitrostátní letiště v Brně – Medlánkách sloužící zejména rekreačním aktivitám, například lety balonem nebo pilotáž leteckých modelů.

5. Městská hromadná doprava

Tvoří ji rozsáhlý systém sestávající z tramvajových, trolejbusových a autobusových linek, který zajišťuje hlavní provozovatel - Dopravní podnik města Brna. Celá tato síť je zapojena do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.

6. Lodní doprava

Lodní doprava je provozována Dopravním podnikem města Brna od roku 1946 na Brněnské přehradě. Trasa Bystřec – Veverská Bítýška. Lodě se plaví pouze v letní sezóně od konce dubna do poloviny října, doprava má pouze rekreační charakter.^[12]

6 ANALÝZA TRHU S NÁJEMNÍMI BYTY

Z 29 uvedených městských částí budou vybrány dvě – městská část Brno-střed a Brno-sever. Porovnání bytů bylo provedeno podle dispozičního uspořádání (1+1 s 1+kk, 2+1 s 2+kk, 3+1 s 3+kk).

Informace o bytech, jejich cenách a technických parametrech byly získány z webového serveru www.sreality.cz. Veškeré použité mapy jsou dostupné ze serveru www.mapy.cz

6.1 BRNO – SEVER

Obrázek č. 6 - Mapa MČ Brno – sever

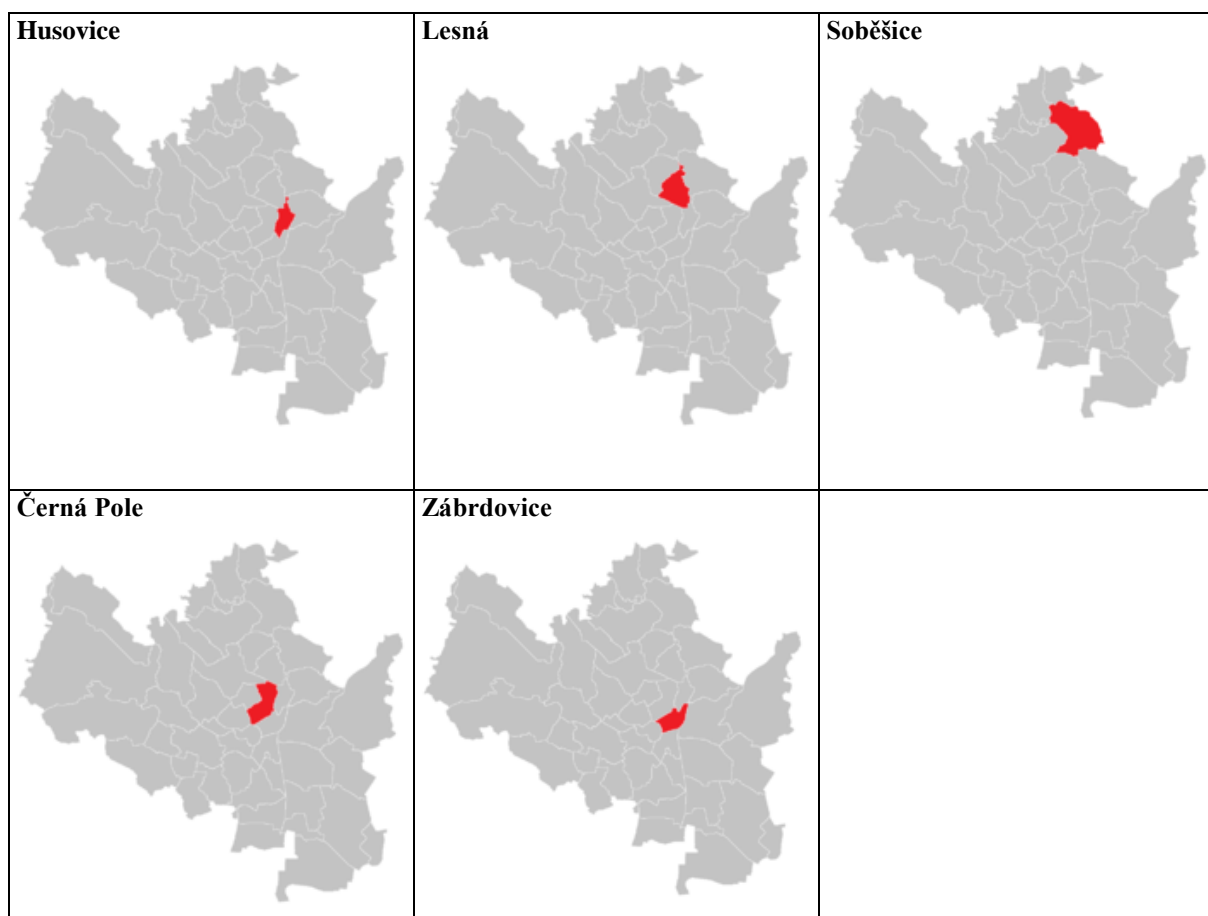


Zdroj: wikipedia

Od roku 1990 je Brno-sever městskou částí statutárního města Brna. Rozkládá se na pravém břehu řeky Svitavy. Zahrnuje celá katastrální území Husovic, Lesné a Soběšic, většinu území Černých Polí a třetinu území Zábrdovic.

Městská část má velice nesourodou strukturu. S výjimkou Soběšic, má zbytek území městský charakter s historickými obytnými domy s hustou zástavbou. Nejvíce se zde vyskytují vícepatrové domy. Nacházejí se zde známé budovy například Mendelova univerzita, dětská nemocnice, vila Tugendhat.^[17]

Obrázek č. 7 – Katastrální území pro Brno - sever




Zdroj: wikipedia

6.1.1 Databáze bytů dispozice 1+1, 1+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měsíc)
	BRNO - HUSOVICE	
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Mostecká</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 32 m². Byt se nachází v prvním patře čtyřpatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	7 000,- Kč
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Dačického</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 26 m². Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	7 300,- Kč
<p>Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Svitavská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 46 m². Byt se nachází ve třetím nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu.</p>	7 000,- Kč
<p>Byt č. 4</p>	<p>ul. Svitavská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 49 m². Byt</p>	

 <p>Zdroj: sreality</p>	<p>se nachází ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>10 999,- Kč</p>
	<p>BRNO - LESNÁ</p>	
<p>Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Haškova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 29 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře devítipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží lodžie a sklep.</p>	<p>6 800,- Kč</p>
<p>Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Haškova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 40 m². Byt se nachází ve třetím patře sedmipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>7 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Halasovo náměstí</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 26 m². Byt se nachází v prvním patře dvanáctipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>7 999,- Kč</p>
<p>Byt č. 8</p>	<p>ul. Halasovo náměstí</p>	

	<p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 35 m². Byt se nachází v sedmém patře čtrnáctipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží lodžie.</p>	<p>8 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 9</p> 	<p>ul. Brechtova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 27 m². Byt se nachází v sedmém patře osmipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.</p>	<p>6 000,- Kč</p>
	<p>BRNO – ČERNÁ POLE</p>	
<p>Byt č. 10</p> 	<p>ul. Tř. Generála Píky</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 36 m². Byt se nachází v pátém patře sedmipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>12 000,-Kč</p>
<p>Byt č. 11</p> 	<p>ul. Tř. Generála Píky</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 30 m². Byt se nachází ve osmém patře devítipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>8 200,- Kč</p>

<p>Byt č. 12</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Tř. Generála Píky</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 30 m². Byt se nachází v desátém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>10 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Hoblíkova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 20 m². Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>5 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Merhautova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 44 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>8 900,- Kč</p>
	<p>BRNO – ZÁBRDOVICE</p>	
<p>Byt č. 15</p> 	<p>ul. Spolková</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 45 m². Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>9 000,- Kč</p>

Zdroj: sreality		
<p>Byt č. 16</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Cejl</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 35 m². Byt se nachází ve čtvrtém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>8 200,- Kč</p>
<p>Byt č. 17</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Přadlácká</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 26 m². Byt se nachází ve třetím patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>7 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 18</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Spolková</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 40 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové panelové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>10 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 19</p> 	<p>ul. Bratislavská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 32 m². Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>8 000,- Kč</p>

Zdroj: sreality		
<p data-bbox="405 259 528 293">Byt č. 20</p>  <p data-bbox="373 685 560 719">Zdroj: sreality</p>	<p data-bbox="863 259 1078 293">ul. Bratislavská</p> <p data-bbox="716 315 1222 517">Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 32 m2. Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p data-bbox="1270 416 1406 450">8 000,- Kč</p>

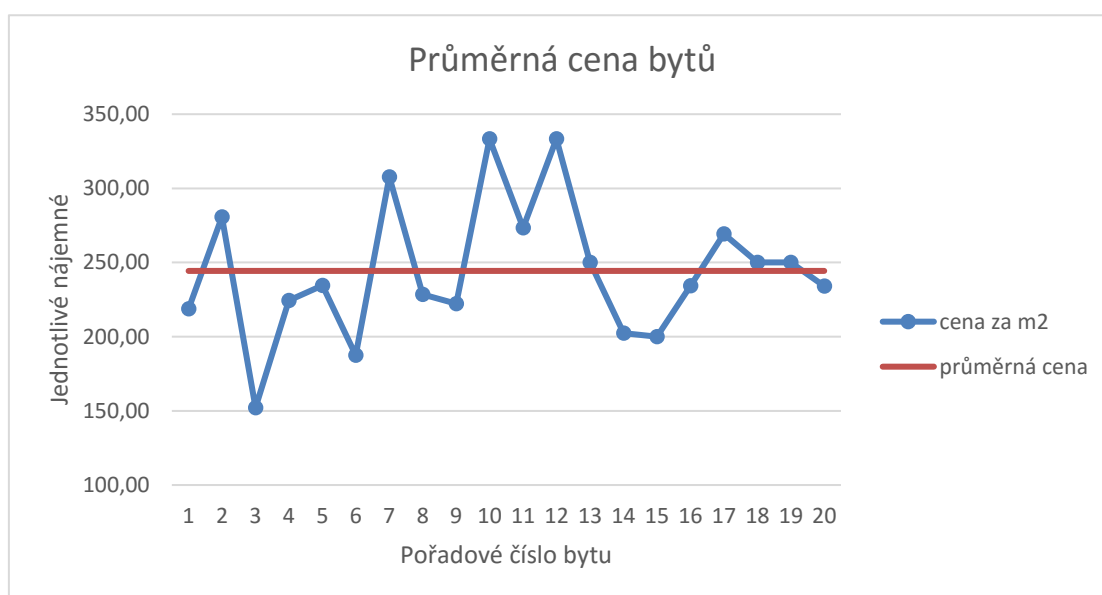
Tabulka č. 5 - Přehled informací pro byty s dispozicí 1+kk, 1+1 pro Brno – sever (autor)

Číslo	Ulice		Dispozice	Podlah. plocha	Typ k-ce	Umístění v domě		Zařízení	Balkon	Sklep	Výtah	Cena	Nájemné za m2 v Kč
1.	Husovice	Mostecká	1+kk	32	C	1	4	Č	✗	✗	✓	7 000,-	218,75
2.		Dačického	1+kk	26	C	2	4	✗	✗	✗	✗	7 300,-	280,77
3.		Svitavská	1+1	46	C	3	3	✗	✗	✗	✗	7 000,-	152,17
4.		Svitavská	1+1	49	C	2	4	✗	✗	✓	✗	10 999,-	224,47
5.	Lesná	Haškova	1+kk	29	P	4	9	✓	✓	✓	✓	6 800,-	234,48
6.		Haškova	1+1	40	P	4	7	✗	✓	✗	✓	7 500,-	187,50
7.		Halasovo náměstí	1+kk	26	P	1	12	Č	✗	✓	✓	7 999,-	307,65
8.		Halasovo náměstí	1+1	35	P	7	14	✓	✓	✗	✓	8 000,-	228,57
9.		Brechtova	1+1	27	P	7	8	✗	✓	✓	✓	6 000,-	222,22
10.	Černá Pole	Tř. Generála Píky	1+kk	36	C	5	7	Č	✗	✗	✓	12 000,-	333,33
11.		Tř. Generála Píky	1+kk	30	C	8	9	✓	✗	✗	✓	8 200,-	273,33
12.		Tř. Generála Píky	1+kk	30	C	10	10	Č	✗	✗	✓	10 000,-	333,33
13.		Hoblíkova	1+kk	20	C	3	4	✓	✗	✗	✗	5 000,-	250,00
14.		Merhautova	1+1	44	C	4	6	✗	✓	✓	✓	8 900,-	202,27
15.	Zábrdovice	Spolková	1+kk	45	C	2	5	Č	✗	✗	✗	9 000,-	200,00
16.		Cejl	1+1	35	C	4	4	✓	✗	✓	✓	8 200,-	234,29
17.		Přadlácká	1+kk	26	C	3	6	✗	✗	✗	✓	7 000,-	269,23
18.		Spolková	1+kk	40	P	5	6	✓	✓	✗	✗	10 000,-	250,00
19.		Bratislavská	1+kk	32	C	2	4	Č	✗	✗	✓	8 000,-	250,00
20.		Bratislavská	1+1	38	C	2	5	Č	✗	✗	✓	8 900,-	234,21

Tabulka č. 6 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 1+1, 1+kk v lokalitě Brno – sever (autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	244,33
Průměrná cena celková v Kč	8 189,9
Průměrná podlahová plocha v m ²	34,3

Graf č. 2 - Průměrné ceny nájmu u bytu 1+1, 1+kk v lokalitě Brno - sever

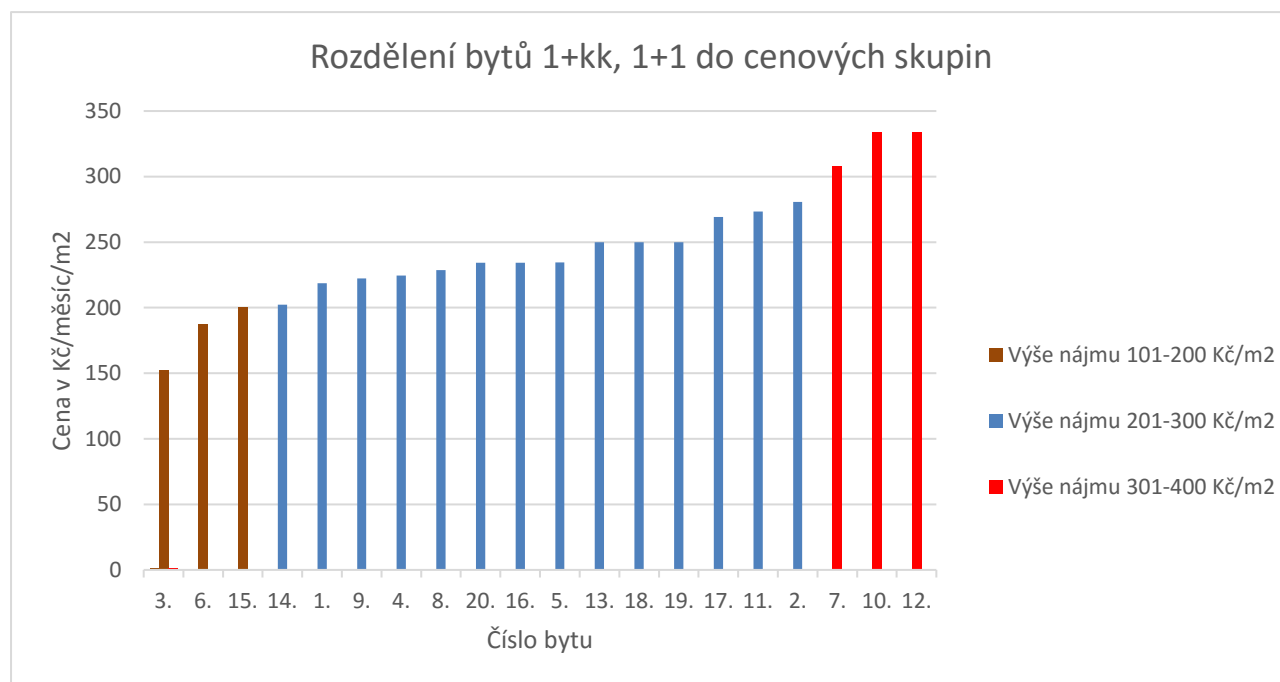


Zdroj: autor

Z tabulky je patrné, že průměrná cena pronajímaných bytů v dané lokalitě u dispozic 1+1 a 1+kk se pohybuje okolo 244,33 Kč za m², rozmezí vzorků od 152,17 Kč/m² do 333,33 Kč/m². Průměrná celková cena je ve výši 8 189,9 Kč za měsíc, rozmezí dosahovalo od 5 000 Kč do 12 000 Kč. Průměrná podlahová plocha je 34,3m², u vzorků se rozmezí pohybuje od 20 do 49 m². Počet rozebraných vzorků u tohoto dispozičního uspořádání činí 20.

Níže je zpracována cenová mapa vybraných vzorků a rozdělena do cenové skupiny. Tyto skupiny jsou odstupňovány a barevně odlišeny.

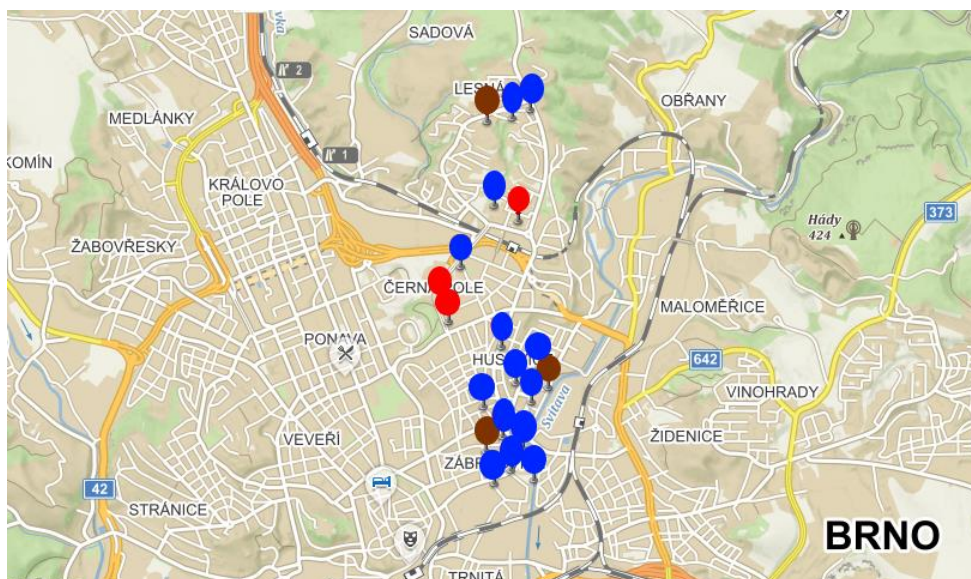
Graf č. 3 - Rozdělení nájmů u bytu 1+1, 1+kk do cenových skupin v lokalitě Brno - sever



Zdroj: autor

Pro přehlednost jsou byty rozděleny do tří cenových kategorií. První kategorie rozlišena hnědou barvou. Nachází se zde 3 byty v rozmezí 152,17 Kč/m² – 200,00 Kč/m². Druhá kategorie, označena modrou barvou, obsahuje 14 bytů v rozmezí 202,27 Kč/m² – 280,77 Kč/m². Třetí kategorie zvýrazněna červenou barvou, zahrnuje 3 byty v rozmezí 307,65 Kč/m² – 333,33 Kč/m². Podle těchto kategorií byla vytvořena mapa s barevně odlišenými místy.

Obrázek č. 8 – Cenová mapa pro kategorii bytů 1+1, 1+kk pro Brno – sever (autor)



Tab. č. 7 - Nájemné za m² podle kritérií v kategorii I+I a I+kk

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	6	30	238,41	307,65	187,50
	Cihlová	14	70	246,87	333,33	152,17
Zařízení	Ano	6	30	245,11	273,33	228,57
	Ne	7	35	219,81	280,77	152,17
	Částečně	7	35	268,18	333,33	200,00
Balkon	Ano	6	30	220,84	250,00	187,50
	Ne	14	70	254,40	333,33	152,17
Sklep	Ano	6	30	237,56	307,65	202,27
	Ne	14	70	247,23	333,33	152,17
Výtah	Ano	14	70	252,08	333,33	187,50
	Ne	6	30	226,24	280,77	152,17

Zdroj: autor

V tabulce jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na daných kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech je nižší (238,41 Kč/m²) než v cihlových domech (246,87 Kč/m²). Nejvyšší průměrné nájemné mají částečně zařízené byty (268,18 Kč/m²), dále zařízené byty (245,11 Kč/m²), nezařízené (219,81 Kč/m²). Průměrné nájemné bytů bez balkonu je cenově vyšší (254,40 Kč/m²) než s balkonem (220,84 Kč/m²). Podobně je to i u bytů bez sklepu (247,23 Kč/m²) než se sklepem (237,56 Kč/m²). Nájemné u bytů nacházející se v domě s výtahem (252,08 Kč/m²) jsou ceny vyšší, oproti bytům v domech bez výtahu (226,24 Kč/m²).

6.1.2 Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měsíc)
	BRNO – HUSOVICE	
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Hálkova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 50 m². Byt se nachází v prvním patře třípatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklepní kóje a možnost využívání zahrady.</p>	13 900,- Kč
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Nováčkova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 72 m². Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	11 000,- Kč
<p>Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Nováčkova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 52 m². Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží terasa a možnost užívání zahrady.</p>	12 500,- Kč
Byt č. 4	ul. Valchařská	

 <p>Zdroj: sreality</p>	<p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 44 m². Byt se nachází ve třetím nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>14 000,- Kč</p>
<p>BRNO – LESNÁ</p>		
<p>Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Jurkovičova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 64 m². Byt se nachází ve čtvrtém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.</p>	<p>11 200,- Kč</p>
<p>Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Haškova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 56 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře šestipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>12 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Fillova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 60 m². Byt se nachází v pátém patře osmipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.</p>	<p>13 500,- Kč</p>

<p>Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Ježkova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 57 m2. Byt se nachází v prvním patře osmipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>12 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Majdalenky</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 72 m2. Byt se nachází v pátém patře šestipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>13 000,- Kč</p>
	<p>BRNO – ČERNÁ POLE</p>	
<p>Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Merhautova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 56 m2. Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží terasa a parkovací stání.</p>	<p>12 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 11</p>	<p>ul. Mathonova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 50 m2. Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon a sklep.</p>	<p>11 400,- Kč</p>

 <p>Zdroj: sreality</p>		
<p>Byt č. 12</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Merhautova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 55 m². Byt se nachází v pátém patře sedmipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>10 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Provazníkova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 60 m². Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrové panelové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>12 000,- Kč</p>
	<p>BRNO - ZÁBRDOVICE</p>	
<p>Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Přadlácká</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 40 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>9 500,- Kč</p>

<p>Byt č. 15</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Přadlácká</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 52 m2. Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží parkovací stání.</p>	<p>14 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 16</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Přadlácká</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 40 m2. Byt se nachází v sedmém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží terasa.</p>	<p>13 480,- Kč</p>
<p>Byt č. 17</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Francouzská</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 56 m2. Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>13 300,- Kč</p>
<p>Byt č. 18</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Francouzská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 62 m2. Byt se nachází ve druhém patře třípatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>13 500,- Kč</p>

<p>Byt č. 19</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Přadlácká</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 52 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře sedmipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží garážové stání.</p>	<p>12 300,- Kč</p>
<p>Byt č. 20</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Francouzská</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 64 m². Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.</p>	<p>12 500,- Kč</p>

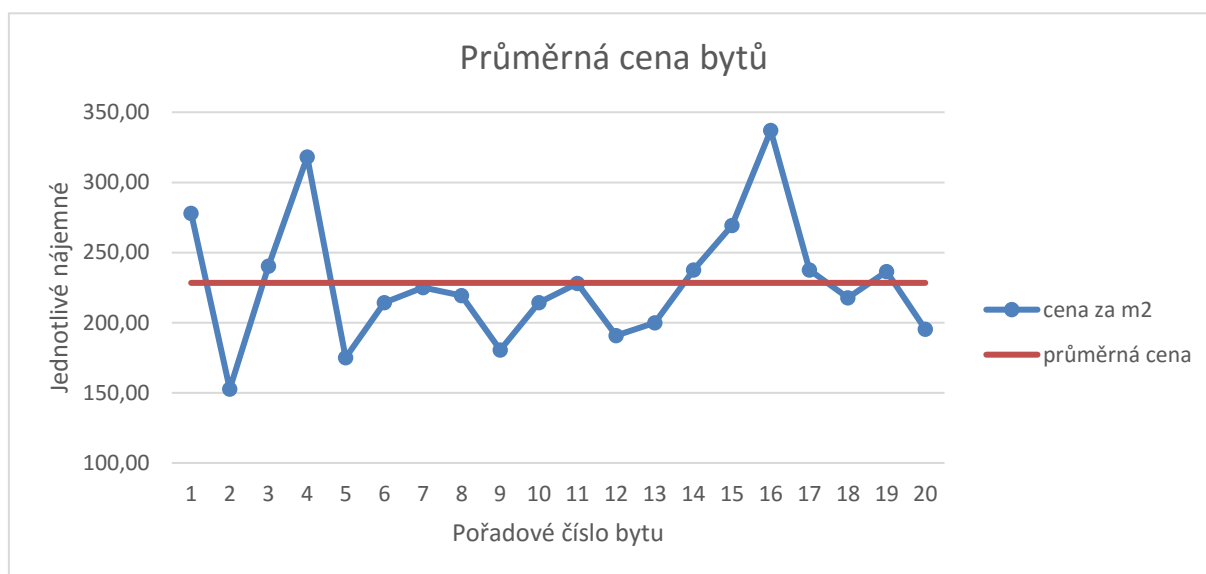
Tabulka č. 8 - Přehled informací pro byty s dispozicí 2+kk, 2+1 pro Brno – sever (autor)

Číslo	Ulice		Dispozice	Podlah. plocha	Typ k-ce	Umístění v domě		Zařízení	Balkon	Sklep	Výtah	Cena	Nájemné za m2 v Kč
1.	Husovice	Hálkova	2+kk	50	C	1	3	✓	✗	✓	✗	13 900,-	278,00
2.		Nováčkova	2+1	72	C	3	5	Č	✓	✗	✗	11 000,-	152,78
3.		Nováčkova	2+kk	52	C	2	5	Č	✓	✗	✗	12 500,-	240,38
4.		Valchařská	2+kk	44	C	3	3	✓	✗	✓	✓	14 000,-	318,18
5.	Lesná	Jurkovičova	2+1	64	C	4	4	Č	✓	✓	✗	11 200,-	175,00
6.		Haškova	2+1	56	P	4	6	Č	✓	✗	✓	12 000,-	214,29
7.		Fillova	2+1	60	P	5	8	✗	✓	✓	✓	13 500,-	225,00
8.		Ježkova	2+1	57	P	1	8	Č	✓	✓	✓	12 500,-	219,30
9.		Majdalenky	2+kk	72	P	5	6	Č	✓	✗	✓	13 000,-	180,56
10.	Černá Pole	Merhautova	2+kk	56	C	6	6	✗	✓	✗	✓	12 000,-	214,29
11.		Mathonova	2+kk	50	C	2	5	Č	✓	✓	✗	11 400,-	228,00
12.		Merhautova	2+kk	55	C	5	7	✓	✓	✗	✗	10 500,-	190,91
13.		Provazníková	2+1	60	P	2	4	✓	✓	✓	✗	12 000,-	200,00
14.	Zábrdovice	Přadlácká	2+kk	40	C	4	6	✗	✗	✗	✓	9 500,-	237,50
15.		Přadlácká	2+kk	52	C	5	6	Č	✗	✗	✓	14 000,-	269,23
16.		Přadlácká	2+kk	40	C	7	7	Č	✓	✗	✓	13 480,-	337,00
17.		Francouzská	2+kk	56	C	2	5	✓	✗	✗	✓	13 300,-	237,50
18.		Francouzská	2+kk	62	C	2	3	✗	✗	✓	✗	13 500,-	217,74
19.		Přadlácká	2+kk	52	C	4	7	✗	✗	✗	✓	12 300,-	236,54
20.		Francouzská	2+kk	64	C	2	5	✓	✓	✓	✓	12 500,-	195,31

Tabulka č. 9 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 2+1, 2+kk v lokalitě Brno – sever (autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	228,38
Průměrná cena celková v Kč	12404,-
Průměrná podlahová plocha v m ²	55,70

Graf č. 4 - Průměrné ceny nájmu u bytu 2+1, 2+kk v lokalitě Brno - sever

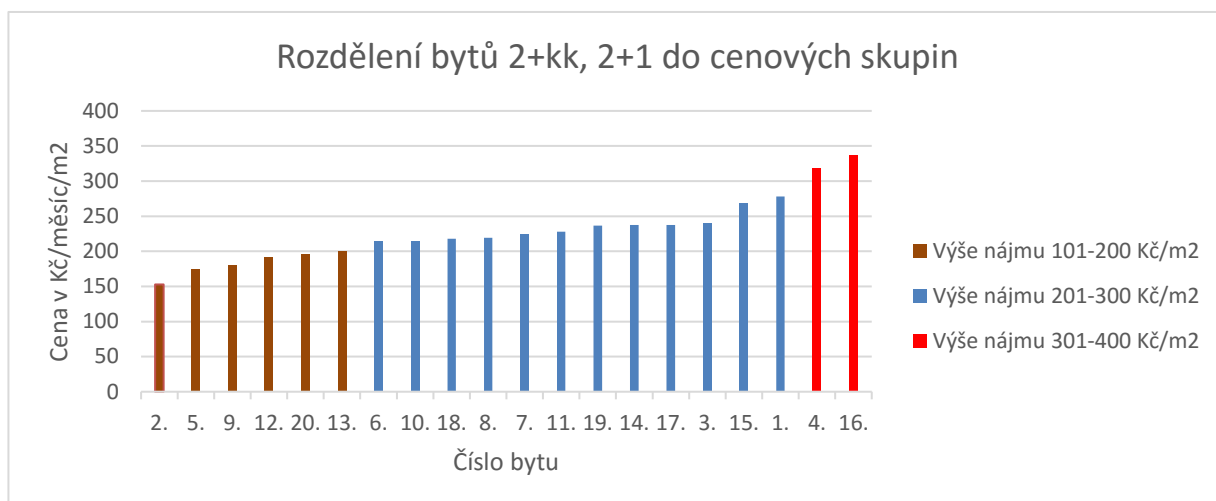


Zdroj: autor

Z tabulky je patrné, že průměrná cena pronajímaných bytů v dané lokalitě u dispozic 2+1 a 2+kk se pohybuje okolo 228,38 Kč za m², rozmezí vzorků od 152,78 Kč/m² do 337,00 Kč/m². Průměrná celková cena je ve 12 404,- Kč za měsíc, rozmezí dosahovalo od 9 500 Kč do 14 000 Kč. Průměrná podlahová plocha je 55,7 m², u vzorků se rozmezí pohybuje od 40 do 72 m². Počet rozebraných vzorků u tohoto dispozičního uspořádání činí 20.

Níže je zpracována cenová mapa vybraných vzorků a rozdělena do cenové skupiny. Tyto skupiny jsou odstupňovány a barevně odlišeny.

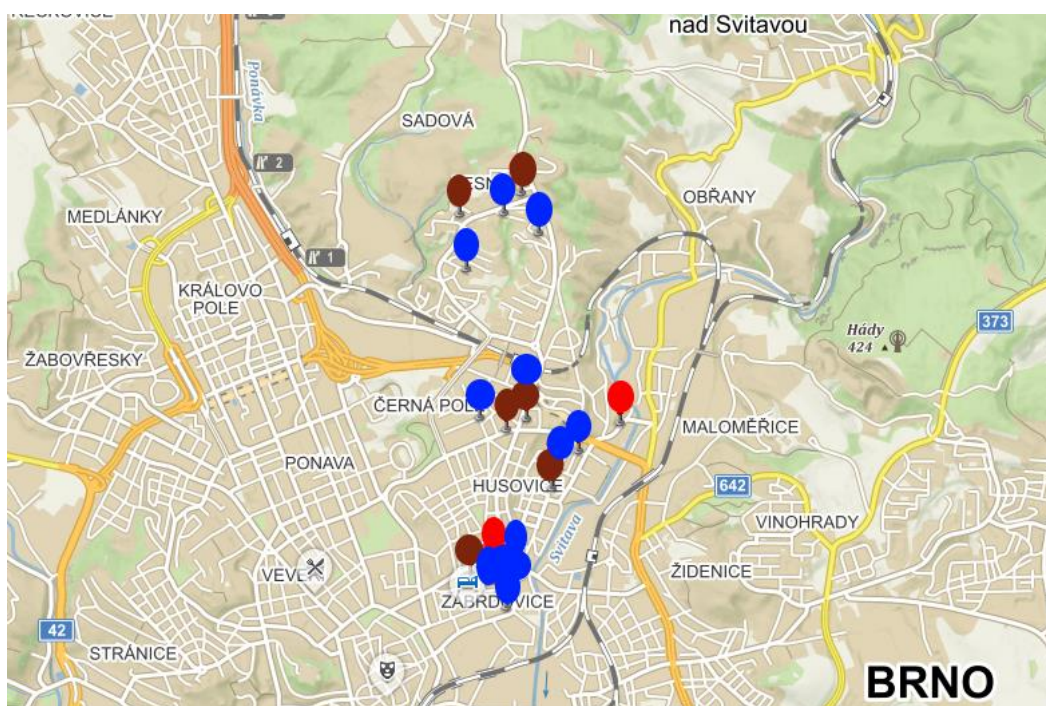
Graf č. 5 - Rozdělení nájmů u bytu 2+1, 2+kk do cenových skupin v lokalitě Brno - sever



Zdroj: autor

Pro přehlednost jsou byty rozděleny do tří cenových kategorií. První kategorie rozlišena hnědou barvou. Nachází se zde 6 bytů v rozmezí 152,78 Kč/m² – 200,00 Kč/m². Druhá kategorie, označena modrou barvou, obsahuje 12 bytů v rozmezí 214,29 Kč/m² – 278,00 Kč/m². Třetí kategorie zvýrazněna červenou barvou, zahrnuje 2 byty v rozmezí 318,18 Kč/m² – 337,00 Kč/m². Podle těchto kategorií byla vytvořena mapa s barevně odlišenými místy.

Obrázek č. 9 – Cenová mapa pro kategorii bytů 2+1, 2+kk pro Brno – sever (autor)



Tab. č. 10 - Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 2+1 a 2+kk

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	5	25	207,83	225,00	180,56
	Cihlová	15	75	235,22	337,00	152,78
Zařízení	Ano	6	30	236,65	318,18	190,91
	Ne	5	25	226,21	237,50	214,29
	Částečně	9	45	224,06	337,00	152,78
Balkon	Ano	13	65	213,29	337,00	152,78
	Ne	7	35	256,38	318,18	217,74
Sklep	Ano	9	45	228,50	318,18	175,00
	Ne	11	55	228,27	337,00	152,78
Výtah	Ano	12	60	240,39	337,00	180,56
	Ne	8	40	210,35	278,00	152,78

Zdroj: autor




V tabulce jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na daných kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech je nižší (207,83 Kč/m²) než v cihlových domech (235,22 Kč/m²). Nejvyšší průměrné nájemné mají zařízené byty (236,65 Kč/m²), dále nezařízené byty (226,21 Kč/m²), částečně zařízené (224,06 Kč/m²). Průměrné nájemné bytů bez balkonu je cenově vyšší (256,38 Kč/m²) než s balkonem (213,29 Kč/m²). Byty se sklepem jsou nepatrně dražší (228,50 Kč/m²) než bez sklepu (228,27 Kč/m²). Nájemné u bytů nacházející se v domě s výtahem (240,39 Kč/m²) jsou dražší, oproti bytům v domech bez výtahu (210,35 Kč/m²).

6.1.3 Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měsíc)
	HUSOVICE	
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Musilova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 70 m². Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklep.</p>	19 000,- Kč
	BRNO – LESNÁ	
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Krkoškova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 90 m². Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon a sklep.</p>	13 500,- Kč
<p>Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Marie Majerové</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 76 m². Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží zasklená lodžie.</p>	12 000,- Kč
Byt č. 4	ul. Slavičkova	

 <p>Zdroj: sreality</p>	<p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 76 m². Byt se nachází v pátém patře devítipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>11 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Třískalova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 78 m². Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové panelové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>11 255,- Kč</p>
<p>Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Haškova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 80 m². Byt se nachází v devátém patře dvanáctipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>14 990,- Kč</p>
<p>Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>BRNO – ČERNÁ POLE</p> <p>ul. Drobného</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 90 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon a sklep.</p>	<p>15 000,- Kč</p>

<p>Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Drobného</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 84 m2. Byt se nachází ve čtvrtém patře sedmipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklep.</p>	<p>13 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Merhautova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 80 m2. Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží terasa.</p>	<p>15 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Jugoslávská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 80 m2. Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>17 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 11</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Provazníkova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 80 m2. Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.</p>	<p>16 500,- Kč</p>

<p>Byt č. 12</p>  <p>www.home4living.cz</p> <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Provazníkova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 90 m2. Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>14 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Hoblíkova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 100 m2. Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 900,- Kč</p>
<p>Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>Ul. Helfertova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 101 m2. Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>17 900,- Kč</p>
<p>Byt č. 15</p>	<p>Ul. Hoblíkova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 86 m2. Byt se nachází v prvním patře třípatrové cihlové budovy bez výtahu..</p>	<p>12 000,- Kč</p>

 <p>Zdroj: sreality</p>		
BRNO - ZÁBRDOVICE		
<p>Byt č. 16</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Vranovská</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 113 m². Byt se nachází v pátém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklep.</p>	<p>15 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 17</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Bratislavská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 50 m². Byt se nachází ve třetím patře devítipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>13 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 18</p> 	<p>ul. Spolková</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 74 m². Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>16 000,- Kč</p>

Zdroj: sreality		
<p>Byt č. 19</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Spolková</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 93 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>18 000,- Kč</p>

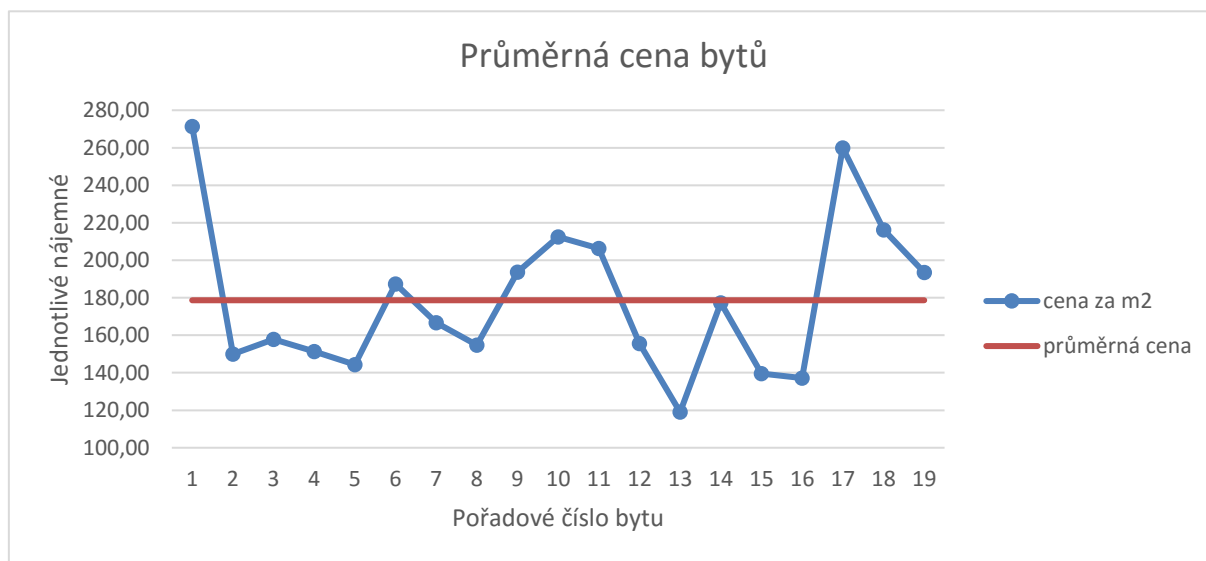
Tabulka č. 11 - Přehled informací pro byty s dispozicí 3+kk, 3+1 pro Brno – sever (autor)

Číslo	Ulice	Dispozice	Podlah. plocha	Typ k-ce	Umístění v domě		Zařízení	Balkon	Sklep	Výtah	Cena	Nájemné za m2 v Kč
1.	Husovice	Musilova	3+kk	70	C	2	5	✓	✓	✓	19 000,-	271,43
2.	Lesná	Krkoškova	3+kk	90	C	3	4	✗	✓	✓	13 500,-	150,00
3.		Marie Majerové	3+1	76	C	3	4	✓	✓	✗	12 000,-	157,89
		Slavičková	3+1	76	P	5	9	✗	✓	✓	11 500,-	151,32
5.		Třískalova	3+1	78	P	3	5	✗	✓	✗	11 255,-	144,29
6.		Haškova	3+1	80	P	9	12	✗	✓	✓	14 990,-	187,38
7.		Drobného	3+1	90	C	5	6	✓	✓	✓	15 000,-	166,67
8.	Černá Pole	Drobného	3+1	84	C	4	7	Č	✗	✓	13 000,-	154,76
9.		Merhautova	3+kk	80	C	2	5	✓	✓	✗	15 500,-	193,75
10.		Jugoslávská	3+kk	80	C	3	5	Č	✓	✗	17 000,-	212,50
11.		Provazníková	3+1	80	C	3	4	✗	✓	✓	16 500,-	206,25
12.		Provazníková	3+1	90	C	2	4	Č	✓	✗	14 000,-	155,56
13.		Hoblíkova	3+1	100	C	3	4	✗	✗	✗	11 900,-	119,00
14.		Helfertova	3+1	101	C	2	4	Č	✓	✗	17 900,-	177,23
15.		Hoblíkova	3+1	86	C	1	3	✗	✗	✗	12 000,-	139,53
16.	Zábrdovice	Vranovská	3+kk	113	C	5	5	✓	✓	✓	15 500,-	137,17
17.		Bratislavská	3+kk	50	C	3	9	✗	✓	✗	13 000,-	260,00
18.		Spolková	3+1	74	C	2	5	✓	✓	✗	16 000,-	216,22
19.		Spolková	3+kk	93	C	5	6	✓	✗	✗	18 000,-	193,55

Tabulka č. 12 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 3+1, 3+kk v lokalitě Brno – sever (autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	178,66
Průměrná cena celková v Kč	14 607,63
Průměrná podlahová plocha v m ²	83,74

Graf č. 6 - Průměrné ceny nájmu u bytu 3+1, 3+kk v lokalitě Brno - sever

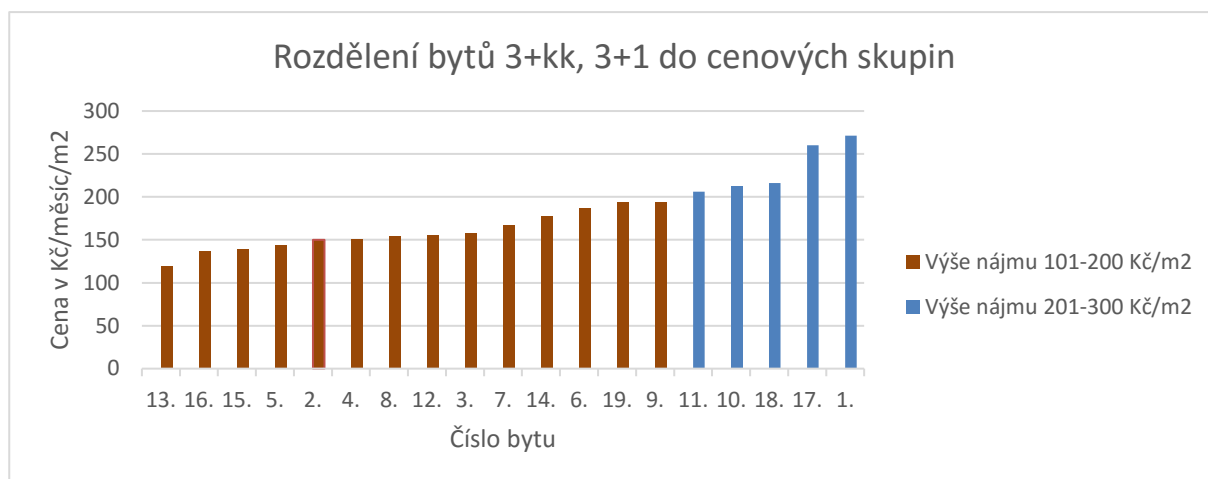


Zdroj: autor

Z tabulky je patrné, že průměrná cena pronajímaných bytů v dané lokalitě u dispozic 3+1 a 3+kk se pohybuje okolo 178,66 Kč za m², rozmezí vzorků od 119,00 Kč/m² do 271,43 Kč/m². Průměrná celková cena je ve 14 607,63 Kč za měsíc, rozmezí dosahovalo od 12 255 Kč do 19 000 Kč. Průměrná podlahová plocha je 83,74 m², u vzorků se rozmezí pohybuje od 50 do 113 m². Počet rozebraných vzorků u tohoto dispozičního uspořádání činí 19.

Níže je zpracována cenová mapa vybraných vzorků a rozdělena do cenové skupiny. Tyto skupiny jsou odstupňovány a barevně odlišeny.

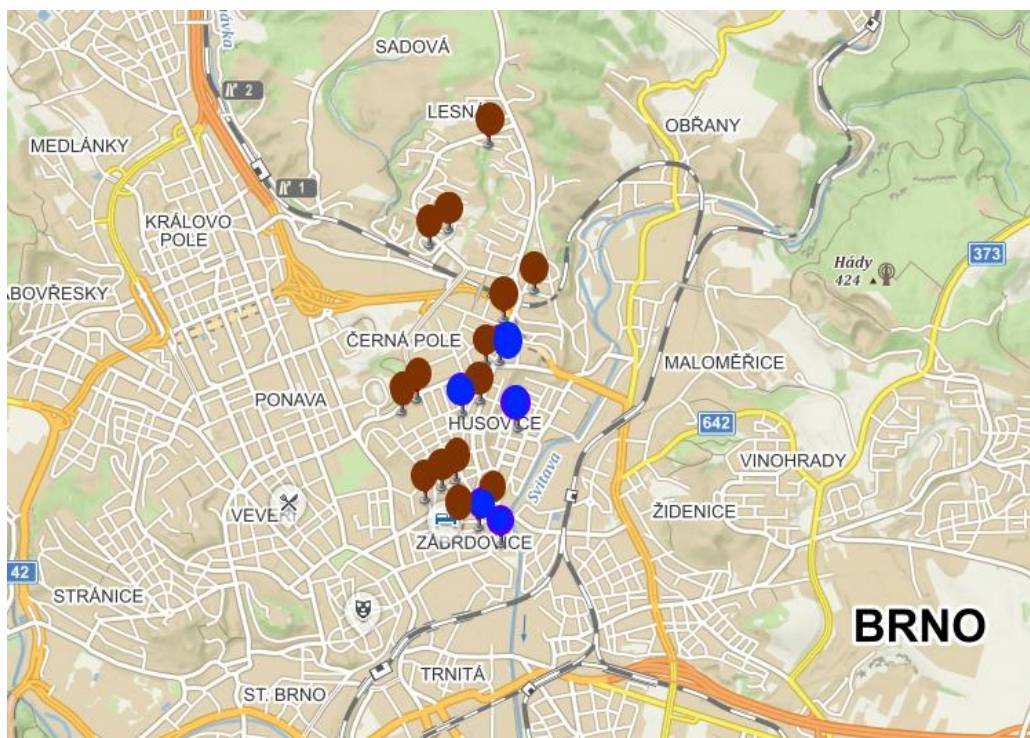
Graf č. 7 - Rozdělení nájmů u bytu 3+1, 3+kk do cenových skupin v lokalitě Brno - sever



Zdroj: autor

Pro přehlednost jsou byty rozděleny do dvou cenových kategorií. První kategorie rozlišena hnědou barvou. Nachází se zde 14 bytů v rozmezí 119,00 Kč/m² – 193,75 Kč/m². Druhá kategorie, označena modrou barvou, obsahuje 5 bytů v rozmezí 206,25 Kč/m² – 271,43 Kč/m². Podle těchto kategorií byla vytvořena mapa s barevně odlišenými místy.

Obrázek č. 10 – Cenová mapa pro kategorii bytů 3+1, 3+kk pro Brno – sever



Tab. č. 13 - Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 3+1 a 3+kk

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	3	15,79	161,00	187,38	144,29
	Cihlová	16	84,21	181,97	271,43	119,00
Zařízení	Ano	7	36,84	190,95	271,43	137,17
	Ne	8	42,11	169,72	260,00	119,00
	Částečně	4	21,05	175,01	212,50	154,76
Balkon	Ano	15	78,95	185,84	271,43	137,17
	Ne	4	21,05	151,71	193,55	119,00
Sklep	Ano	7	36,84	176,80	271,43	137,17
	Ne	12	63,16	179,74	260,00	119,00
Výtah	Ano	9	47,37	190,90	271,43	137,17
	Ne	10	52,63	167,64	260,00	119,00

Zdroj: autor

V tabulce jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na daných kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech je nižší (161,00 Kč/m²) než v cihlových domech (181,97 Kč/m²). Nejvyšší průměrné nájemné mají zařízené byty (190,95 Kč/m²), dále částečně zařízené byty (175,01 Kč/m²), nezařízené (169,72 Kč/m²). Průměrné nájemné bytů s balkonem je cenově vyšší (185,84 Kč/m²) než bez balkonu (151,71 Kč/m²). Byty bez sklepu jsou nepatrně dražší (179,74 Kč/m²) než byty se sklepem (176,80 Kč/m²). Nájemné u bytů nacházející se v domě s výtahem (190,90 Kč/m²) jsou dražší, oproti bytům v domech bez výtahu (167,64 Kč/m²).

6.2 BRNO – STŘED

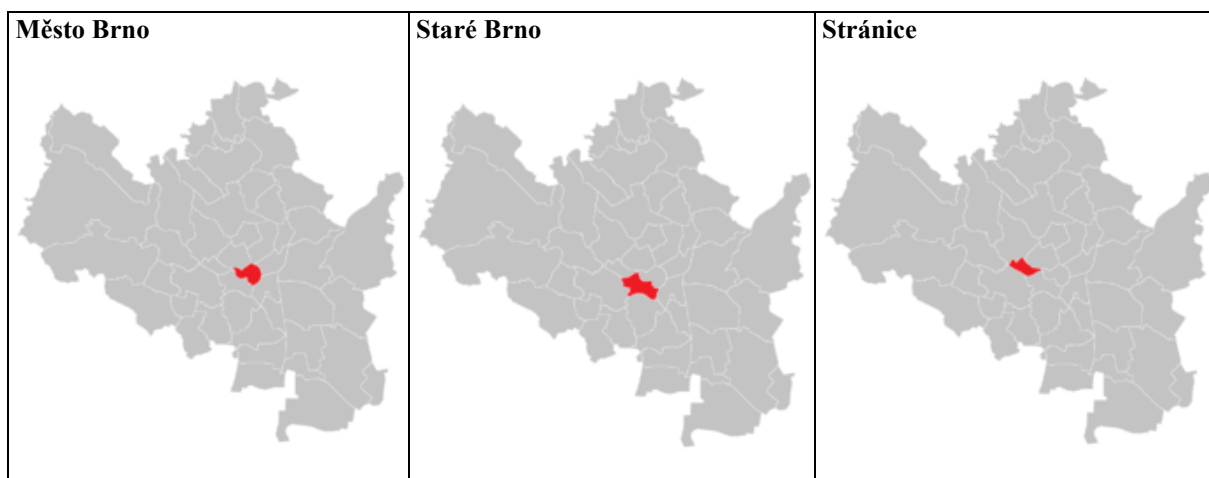
Obrázek: č. 11 - Mapa MČ Brno – střed

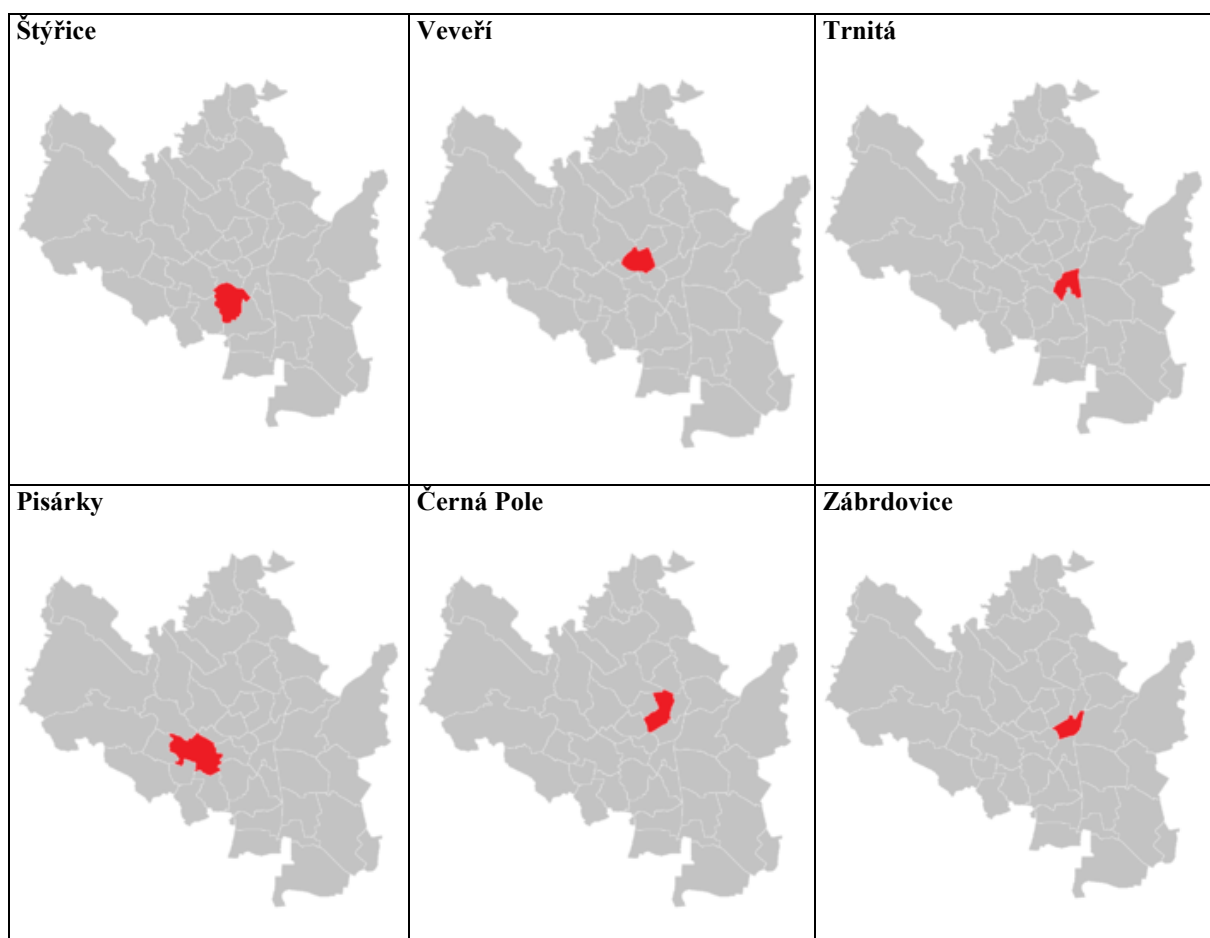


Zdroj: wikipedia

Brno – střed se stalo roku 1990 jednou z 29 městských částí města. Je patrné už z názvu, že se rozkládá uprostřed města po obou stranách řeky Svatky a západním směrem od řeky Svitavy. Jeho rozloha činí 15 km² a svým územím se překrývá do určité míry s původním městem. Co se týče počtu obyvatel – cca 80 000 lidí – patří mezi největší městskou část. Brno – střed tvoří několik čtvrtí a katastrálních území.[16]

Obr. č. 12 – Katastrální území pro Brno - střed






Zdroj: wikipedia

6.2.1 Databáze bytů dispozice 1+1, 1+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měsíc)
	MĚSTO BRNO	
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Benešova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 44 m2. Byt se nachází v pátém patře sedmipatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	10 000,- Kč
	STARÉ BRNO	
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Kopečná</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 32 m2. Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží parkovací stání.</p>	12 500,- Kč
<p>Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Pekařská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 49 m2. Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje a možnost využívání společného balkonu.</p>	10 000,- Kč
Byt č. 4	ul. Pellicova	

 <p>Zdroj: sreality</p>	<p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 34 m². Byt se nachází v prvním patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Hybešova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 45 m². Byt se nachází v pátém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 300,- Kč</p>
	<p>STRÁNICE</p>	
<p>Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Bohuslava Martinů</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 52 m². Byt se nachází ve čtvrtém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží terasa a sklep.</p>	<p>13 900,- Kč</p>
<p>Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Bohuslava Martinů</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 46 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží terasa a sklep, je zde možnost využití garážové stání.</p>	<p>13 900,- Kč</p>

	ŠTÝŘICE	
<p>Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Horní</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+1 s plochou 38 m². Byt se nachází v prvním patře třípatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Pšeník</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 36 m². Byt se nachází v prvním patře pětipatrové panelové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>11 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Renneská třída</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 29 m². Byt se nachází v prvním patře dvoupatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>8 100,- Kč</p>
<p>Byt č. 11</p> 	<p>ul. Dvorského</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 46 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklep.</p>	<p>9 500,- Kč</p>

Zdroj: sreality		
<p>Byt č. 12</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Vídeňská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 27 m². Byt se nachází v sedmém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu lze využít garážové stání.</p>	<p>9 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Vídeňská</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 41 m². Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a parkovací stání.</p>	<p>10 590,- Kč</p>
	VEVEŘÍ	
<p>Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Bayerova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 47 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>11 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 15</p>	<p>ul. Čápkova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 35 m². Byt se nachází v prvním patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklep.</p>	<p>11 000,- Kč</p>

		
<p>Zdroj: sreality</p>		
<p>Byt č. 16</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Úvoz</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 35 m2. Byt se nachází ve čtvrtém patře šestipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>9 700,- Kč</p>
<p>Byt č. 17</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Antonínská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+1 s podlahovou plochou 32 m2. Byt se nachází v pátém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklep a lze využívat společný balkon.</p>	<p>9 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 18</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Lidická</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 42 m2. Byt se nachází v sedmém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží terasa a sklepní kóje.</p>	<p>9 400,- Kč</p>

<p>Byt č. 19</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Lidická</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 34 m2. Byt se nachází ve čtvrtém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>10 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 20</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>TRNITÁ</p> <p>ul. Křenová</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 32 m2. Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>8 900,- Kč</p>

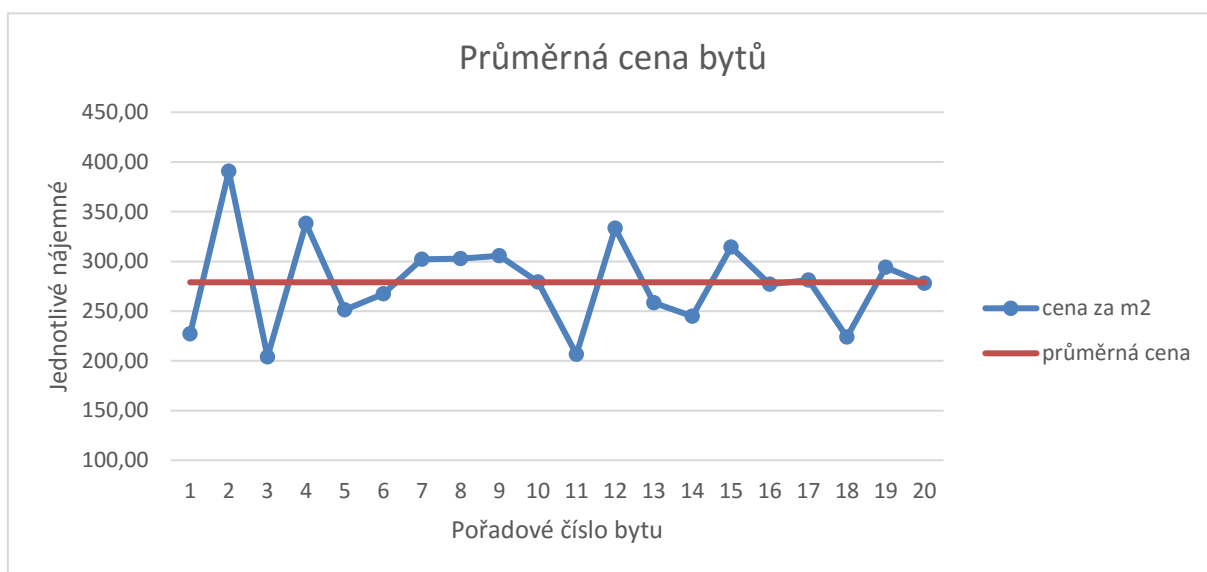
Tabulka č. 14 - Přehled informací pro byty s dispozicí 1+kk, 1+1 pro Brno – střed (autor)

Číslo	Ulice		Dispozice	Podlah. plocha	Typ k-ce	Umístění v domě		Zařízení	Balkon	Sklep	Výtah	Cena	Nájemné za m2 v Kč
1.	Město Brno	Benešova	1+kk	44	C	5	7	Č	✗	✗	✗	10 000,-	227,27
2.	Staré Brno	Kopečná	1+kk	32	C	3	5	✓	✗	✗	✓	12 500,-	390,63
3.		Pekařská	1+1	49	C	6	6	Č	✓	✓	✓	10 000,-	204,08
4.		Pellicova	1+kk	34	C	1	4	✓	✗	✗	✗	11 500,-	338,24
5.		Hybešova	1+kk	45	C	5	5	✓	✗	✗	✗	11 300,-	251,11
6.	Stránice	Bohuslava Martinů	1+kk	52	C	4	4	✓	✓	✓	✗	13 900,-	267,31
7.		Bohuslava Martinů	1+kk	46	C	5	6	✓	✓	✓	✓	13 900,-	302,17
8.	Štýřice	Horní	1+1	38	C	1	3	Č	✗	✗	✗	11 500,-	302,63
9.		Pšeník	1+1	36	P	1	5	Č	✗	✓	✓	11 000,-	305,56
10.		Renneská tř.	1+kk	29	C	1	2	✗	✗	✗	✗	8 100,-	279,31
11.		Dvorského	1+1	46	C	4	5	Č	✗	✓	✗	9 500,-	206,52
12.		Vídeňská	1+kk	27	C	7	7	Č	✗	✗	✓	9 000,-	333,33
13.		Vídeňská	1+kk	41	C	3	5	✓	✓	✗	✓	10 590,-	258,29
14.	Veveří	Bayerova	1+1	47	C	5	6	✗	✓	✗	✓	11 500,-	244,68
15.		Čápkova	1+1	35	C	1	5	✗	✗	✓	✗	11 000,-	314,29
16.		Úvoz	1+1	35	C	4	6	Č	✓	✗	✗	9 700,-	277,14
17.		Antonínská	1+1	32	C	5	5	Č	✓	✓	✗	9 000,-	281,25
18.		Lidická	1+kk	42	C	7	7	Č	✓	✓	✓	9 400,-	223,81
19.		Lidická	1+kk	34	C	4	6	Č	✗	✓	✓	10 000,-	294,12
20.	Trnitá	Křenová	1+1	32	C	4	5	Č	✗	✗	✗	8 900,-	278,13

Tabulka č. 15 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 1+1, 1+kk v lokalitě Brno – střed (autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	278,99
Průměrná cena celková v Kč	10 614,5
Průměrná podlahová plocha v m ²	38,8

Graf č. 8 - Průměrné ceny nájmu u bytu 1+1, 1+kk v lokalitě Brno - střed

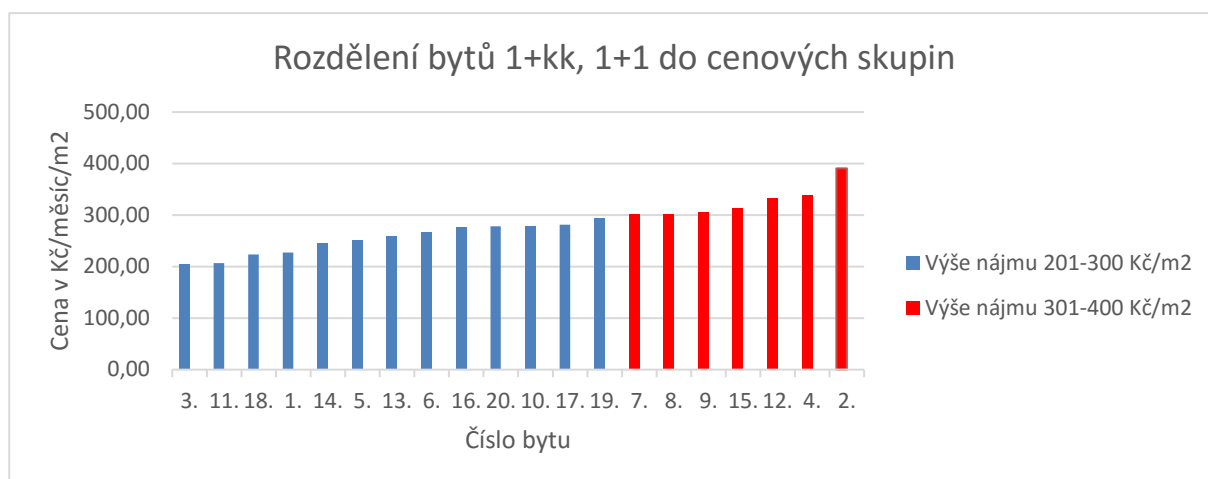


Zdroj: autor

Z tabulky je patrné, že průměrná cena pronajímaných bytů v dané lokalitě u dispozic 1+1 a 1+kk se pohybuje okolo 278,99 Kč za m², rozmezí vzorků od 204,08 Kč/m² do 390,63 Kč/m². Průměrná celková cena je ve 10 614,50 Kč za měsíc, rozmezí dosahovalo od 8 000 Kč do 13 900 Kč. Průměrná podlahová plocha je 38,8 m², u vzorků se rozmezí pohybuje od 27 do 52 m². Počet rozebraných vzorků u tohoto dispozičního uspořádání činí 20.

Níže je zpracována cenová mapa vybraných vzorků a rozdělena do cenové skupiny. Tyto skupiny jsou odstupňovány a barevně odlišeny.

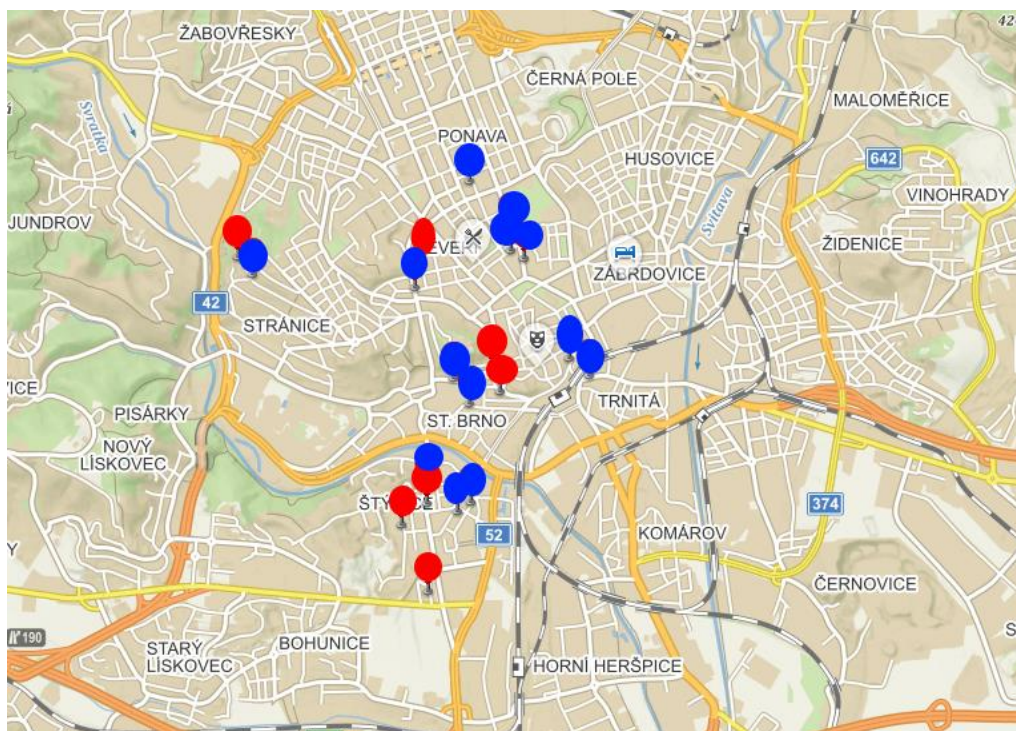
Graf č. 9 - Rozdělení nájmů u bytu 1+1, 1+kk do cenových skupin v lokalitě Brno - střed



Zdroj: autor

Pro přehlednost jsou byty rozděleny do dvou cenových kategorií. První kategorie rozlišena modrou barvou. Nachází se zde 13 bytů v rozmezí 204,08 Kč/m² – 294,12 Kč/m². Druhá kategorie, označena červenou barvou, obsahuje 7 bytů v rozmezí 302,17 Kč/m² – 390,63 Kč/m². Podle těchto kategorií byla vytvořena mapa s barevně odlišenými místy.

Obrázek č. 13 – Cenová mapa pro kategorii bytů 1+1, 1+kk pro Brno – střed (autor)



Tab. č. 16 - Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 1+1 a 1+kk

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	1	5,00	-	-	-
	Cihlová	19	95,00	277,60	390,63	204,08
Zařízení	Ano	6	30,00	301,29	390,63	251,11
	Ne	3	15,00	279,43	314,29	244,68
	Částečně	11	55,00	266,71	333,33	204,08
Balkon	Ano	8	40,00	257,34	302,17	204,08
	Ne	12	60,00	293,43	390,63	206,52
Sklep	Ano	9	45,00	266,57	314,29	204,08
	Ne	11	55,00	289,16	390,63	244,68
Výtah	Ano	9	45,00	284,07	390,63	204,08
	Ne	11	55,00	274,84	338,24	206,52

V tabulce jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na daných kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech bývá obvykle nižší než v cihlových domech (277,60 Kč/m²), ale zde nelze porovnat, neboť byl nalezen pouze jeden byt v konstrukci panelové. Nejvyšší průměrné nájemné mají zařízené byty (301,29 Kč/m²), dále nezařízené byty (279,43 Kč/m²), částečně zařízené (266,71 Kč/m²). Průměrné nájemné bytů bez balkonu je cenově vyšší (293,43 Kč/m²) než s balkonem (257,34 Kč/m²). Byty bez sklepu jsou dražší (289,16 Kč/m²) než byty se sklepem (266,57 Kč/m²). Nájemné u bytů nacházející se v domě s výtahem (284,07 Kč/m²) jsou dražší, oproti bytům v domech bez výtahu (274,84 Kč/m²).

6.2.2 Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měsíc)
	MĚSTO BRNO	
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Masarykova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 49 m². Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem.</p>	15 500,- Kč
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Panská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 43 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	12 500,- Kč
<p>Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Panská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 61 m². Byt se nachází ve třetím patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	14 500,- Kč
<p>Byt č. 4</p>	<p>ul. Masarykova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 61 m². Byt</p>	

 <p>Zdroj: sreality</p>	<p>se nachází ve čtvrtém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a terasa.</p>	<p>15 500,- Kč</p>
<p>STARÉ BRNO</p>		
<p>Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Pekařská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 65 m2. Byt se nachází v prvním patře třípatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>14 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Výstavní</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 60 m2. Byt se nachází ve třetím patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>12 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Hybešova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 70 m2. Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>14 500,- Kč</p>

<p>Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Hlinky</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 68 m². Byt se nachází ve druhém patře osmipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a garážové stání.</p>	<p>14 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Pekařská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 58 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon</p>	<p>14 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Pekařská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 62 m². Byt se nachází ve druhém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>14 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 11</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Křídlovická</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 53 m². Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklep ní kóje.</p>	<p>12 000,- Kč</p>

<p>Byt č. 12</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Výstavní</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 52 m2. Byt se nachází ve druhém patře šestipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>15 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Soukenická</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 53 m2. Byt se nachází v pátém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>14 000,- Kč</p>
ŠTÝŘICE		
<p>Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Vídeňská</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 50 m2. Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 900,- Kč</p>
<p>Byt č. 15</p> 	<p>ul. Dvorského</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 45 m2. Byt se nachází v prvním patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 900,- Kč</p>

Zdroj: sreality		
Byt č. 16 	ul. Horní Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 45 m2. Byt se nachází v prvním patře třípatrové cihlové budovy bez výtahu.	10 000,- Kč
Zdroj: sreality		
Byt č. 17 	ul. Dvorského Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 42 m2. Byt se nachází v pátém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.	12 900,- Kč
Zdroj: sreality		
	VEVEŘÍ	
Byt č. 18 	ul. Bayerova Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 90 m2. Byt se nachází ve třetím nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží dva balkony.	13 000,- Kč
Zdroj: sreality		
Byt č. 19	ul. Veverí Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 75 m2. Byt se nachází v prvním patře třípatrové cihlové budovy bez výtahu.	12 000,- Kč

 <p>Zdroj: sreality</p>		
<p>Byt č. 20</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Kotlářská</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 63 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>11 900,- Kč</p>
<p>Byt č. 21</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Veverčí</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 70 m². Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>12 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 22</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Slovákova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 48 m². Byt se nachází ve druhém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>13 000,- Kč</p>

<p>Byt č. 23</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Bayerova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 45 m². Byt se nachází ve druhém patře šestipatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 200,- Kč</p>
<p>Byt č. 24</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>TRNITÁ</p> <p>ul. Spálená</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 55 m². Byt se nachází ve třetím patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>12 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 25</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Křenová</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 68 m². Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>11 990,- Kč</p>

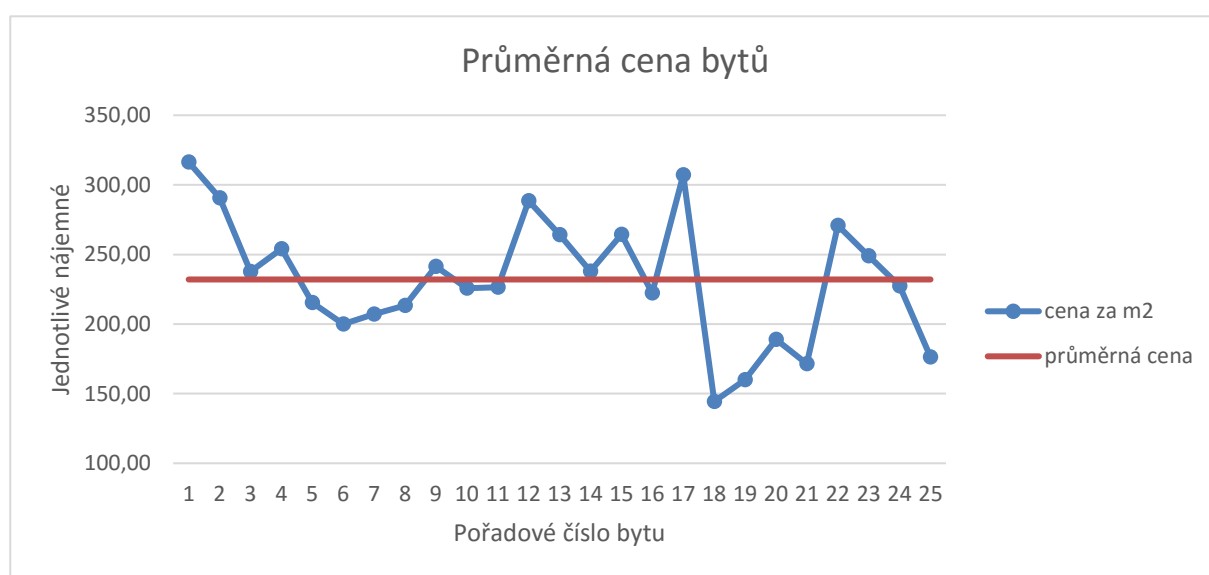
Tabulka č. 17 - Přehled informací pro byty s dispozicí 2+kk, 2+1 pro Brno – střed (autor)

Číslo	Ulice		Dispozice	Podlah. plocha	Typ k-ce	Umístění v domě		Zařízeníost	Balkon	Sklep	Výtah	Cena	Nájemné za m2 v Kč
1.	Město Brno	Masarykova	2+kk	49	C	6	6	✓	✗	✗	✓	15 500,-	316,33
2.		Panská	2+kk	43	C	4	6	✗	✗	✗	✓	12 500,-	290,70
3.		Panská	2+kk	61	C	3	6	✗	✗	✗	✓	14 500,-	237,70
4.		Masarykova	2+kk	61	C	4	4	✓	✓	✗	✓	15 500,-	254,10
5.	Staré Brno	Pekařská	2+1	65	C	1	3	Č	✗	✓	✗	14 000,-	215,38
6.		Výstavní	2+1	60	C	3	6	Č	✓	✗	✓	12 000,-	200,00
7.		Křídlovická	2+kk	58	C	3	5	✓	✓	✗	✓	8 000,-	137,93
8.		Hlinky	2+kk	68	C	2	8	Č	✓	✗	✓	14 500,-	213,24
9.		Pekařská	2+1	58	C	4	5	✗	✓	✗	✓	14 000,-	241,38
10.		Pekařská	2+1	62	C	2	5	✗	✗	✗	✗	14 000,-	225,81
11.		Křídlovická	2+kk	53	C	6	6	✓	✗	✓	✓	12 000,-	226,42
12.		Výstavní	2+kk	52	C	2	6	Č	✓	✓	✗	15 000,-	288,46
13.		Soukenická	2+kk	53	C	5	5	✓	✓	✓	✓	14 000,-	264,15
14.	Štýřice	Vídeňská	2+kk	50	C	6	6	✓	✗	✗	✗	11 900,-	238,00
15.		Dvorského	2+kk	45	C	1	4	✓	✗	✗	✗	11 900,-	264,44
16.		Horní	2+kk	45	C	1	3	✓	✗	✗	✗	10 000,-	222,22
17.		Dvorského	2+kk	42	C	5	5	Č	✗	✓	✓	12 900,-	307,14
18.	Veverí	Bayerova	2+1	90	C	3	3	✗	✓	✗	✗	13 000,-	144,44
19.		Veveří	2+1	75	C	1	3	✓	✗	✗	✗	12 000,-	160,00
20.		Kotlářská	2+kk	63	C	5	6	✓	✓	✓	✓	11 900,-	188,89
21.		Veveří	2+1	70	C	3	5	✓	✗	✗	✗	12 000,-	171,43
22.		Slováková	2+kk	48	C	2	6	✓	✗	✗	✓	13 000,-	270,83
23.		Bayerova	2+kk	45	C	2	6	✓	✗	✗	✗	11 200,-	248,89
24.	Trnitá	Spálená	2+kk	55	C	3	6	Č	✗	✗	✓	12 500,-	227,27
25.		Křenová	2+kk	68	C	6	6	Č	✗	✗	✗	11 990,-	176,32

Tabulka č. 18 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 2+1, 2+kk v lokalitě Brno – střed (autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	232,03
Průměrná cena celková v Kč	13 051,6
Průměrná podlahová plocha v m ²	58,04

Graf č. 10 - Průměrné ceny nájmu u bytu 2+1, 2+kk v lokalitě Brno - střed

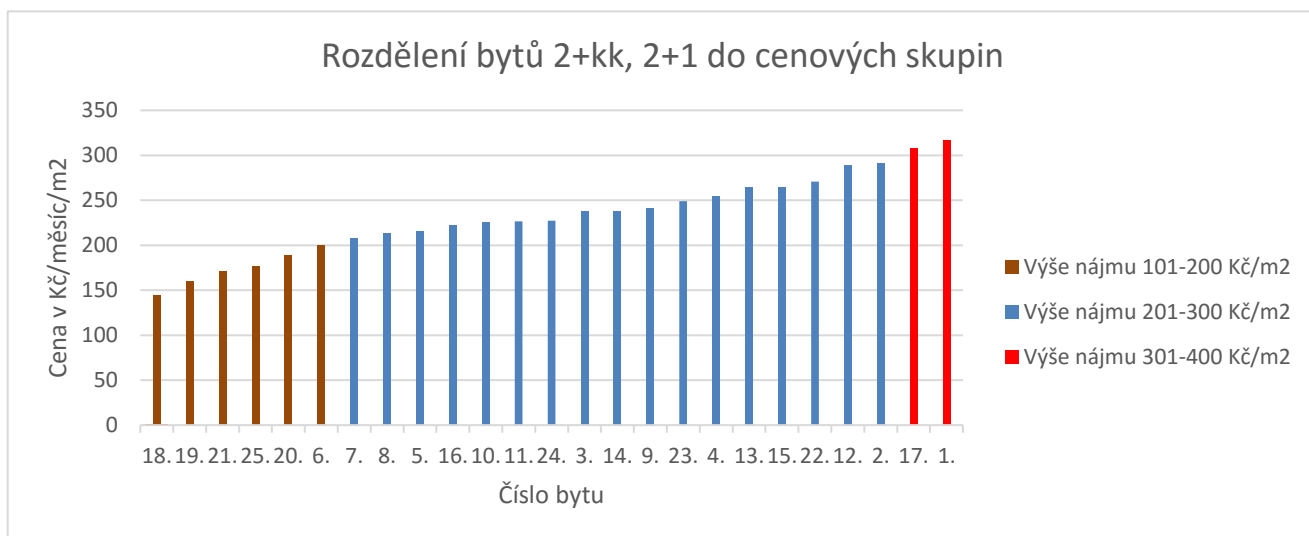


Zdroj: autor

Z tabulky je patrné, že průměrná cena pronajímaných bytů v dané lokalitě u dispozic 2+1 a 2+kk se pohybuje okolo 232,03 Kč za m², rozmezí vzorků od 144,44 Kč/m² do 316,33 Kč/m². Průměrná celková cena je ve 13 051,6 Kč za měsíc, rozmezí dosahovalo od 10 000 Kč do 15 500 Kč. Průměrná podlahová plocha je 58,04 m², u vzorků se rozmezí pohybuje od 42 do 90 m². Počet rozebraných vzorků u tohoto dispozičního uspořádání činí 25.

Níže je zpracována cenová mapa vybraných vzorků a rozdělena do cenové skupiny. Tyto skupiny jsou odstupňovány a barevně odlišeny.

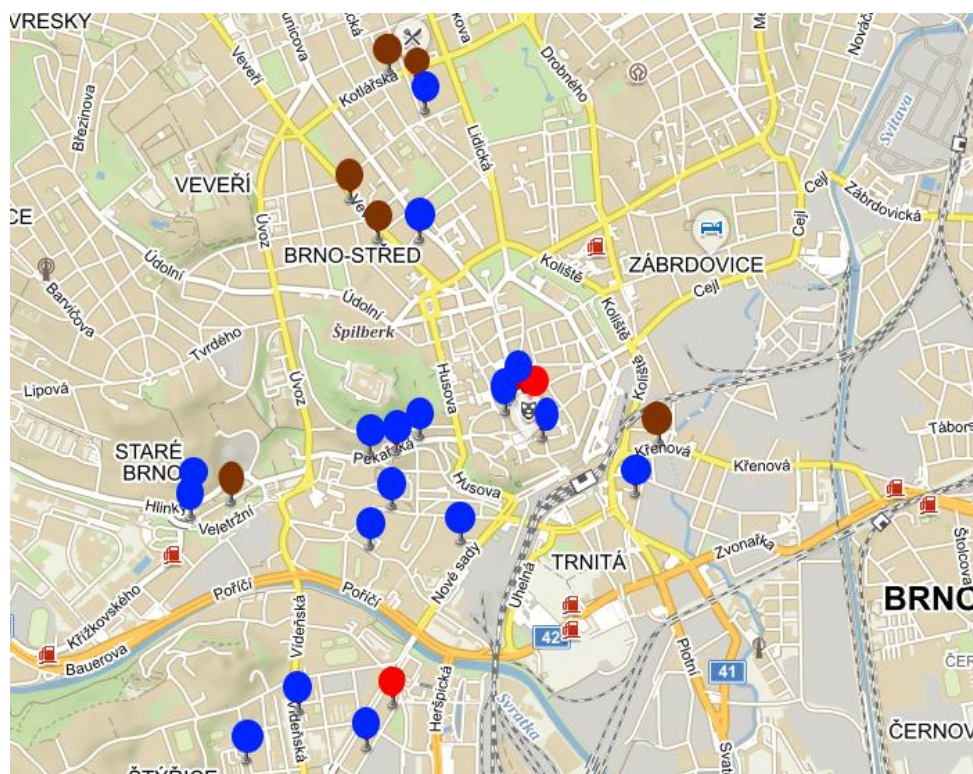
Graf č. 11 - Rozdělení nájmů u bytu 2+1, 2+kk do cenových skupin v lokalitě Brno - střed



Zdroj: autor

Pro přehlednost jsou byty rozděleny do tří cenových kategorií. První kategorie rozlišena hnědou barvou. Nachází se zde 6 bytů v rozmezí 144,44 Kč/m² – 200,00 Kč/m². Druhá kategorie, označena modrou barvou, obsahuje 17 bytů v rozmezí 207,14 Kč/m² – 290,70 Kč/m². Třetí kategorie označena červenou barvou obsahuje 2 byty v rozmezí 307,14 Kč/m² – 316,33 Kč/m². Podle těchto kategorií byla vytvořena mapa s barevně odlišenými místy.

Obrázek č. 14 – Cenová mapa pro kategorii bytů 2+1, 2+kk pro Brno – střed (autor)



Tab. č. 19 - Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 2+1 a 2+kk




Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	0	0,00	-	-	-
	Cihlová	25	100,00	232,03	316,33	144,44
Zařízenost	Ano	13	52,00	233,30	316,33	160,00
	Ne	5	20,00	228,01	290,70	144,44
	Částečně	7	28,00	232,55	307,14	176,32
Balkon	Ano	9	36,00	222,42	288,46	144,44
	Ne	16	64,00	237,43	316,33	160,00
Sklep	Ano	6	24,00	248,41	307,14	188,89
	Ne	19	76,00	226,86	316,33	144,44
Výtah	Ano	14	56,00	246,09	316,33	188,89
	Ne	11	44,00	214,13	288,46	144,44

V tabulce jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na daných kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech bývá obvykle nižší než v cihlových domech (232,03 Kč/m²), ale zde nelze porovnat, neboť nebyl nalezen žádný byt v konstrukci panelové. Nejvyšší průměrné nájemné mají zařízené byty (233,30 Kč/m²), dále částečně zařízené byty (232,55 Kč/m²), nezařízené (228,01 Kč/m²). Průměrné nájemné bytů bez balkonu je cenově vyšší (237,43 Kč/m²) než s balkonem (222,42 Kč/m²). Byty se sklepem jsou dražší (248,41 Kč/m²) než byty bez sklepu (226,86 Kč/m²). Nájemné u bytů nacházející se v domě s výtahem (246,09 Kč/m²) jsou dražší, oproti bytům v domech bez výtahu (214,13 Kč/m²).





6.2.3 Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měsíc)
	MĚSTO BRNO	
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Masarykova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 94 m2. Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	16 000,- Kč
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Kobližná</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 120 m2. Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	19 900,- Kč
<p>Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Jakubská</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 66 m2. Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	23 000,- Kč
<p>Byt č. 4</p>	<p>ul. Veselá</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 73</p>	

 <p>Zdroj: sreality</p>	<p>m2. Byt se nachází v pátém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>13 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Panská</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 102 m2. Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>17 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Orlí</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 130 m2. Byt se nachází v pátém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem.</p>	<p>17 000,- Kč</p>
	<p>STARÉ BRNO</p>	
<p>Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Vodní</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 99 m2. Byt se nachází v sedmém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží lodžie.</p>	<p>16 900,- Kč</p>

<p>Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Hlinky</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 127 m². Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží terasa.</p>	<p>12 900,- Kč</p>
ŠTÝŘICE		
<p>Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Jaroslava Foglara</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 91 m². Byt se nachází ve třetím patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží terasa a sklepní kóje.</p>	<p>14 000,- Kč</p>
VEVEŘÍ		
<p>Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Tučkova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 97 m². Byt se nachází ve třetím patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>17 500,- Kč</p>
<p>Byt č. 11</p>	<p>ul. Hrnčířská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 102 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží terasa a sklepní kóje.</p>	<p>17 000,- Kč</p>

 <p>Zdroj: sreality</p>		
<p>Byt č. 12</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Gorkého</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 90 m². Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>20 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Slovákova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 76 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. Možnost využívání společné pavlače.</p>	<p>17 900,- Kč</p>
<p>Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Úvoz</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 70 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.</p>	<p>18 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 15</p>	<p>ul. Botanická</p>	

 <p>Zdroj: sreality</p>	<p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 66 m². Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>24 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 16</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Úvoz</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 90 m². Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy s výtahem. K bytu náleží balkon.</p>	<p>20 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 17</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Lidická</p> <p>Pronájem zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 95 m². Byt se nachází ve třetím patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>13 000,- Kč</p>
<p>Byt č. 18</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Jana Uhra</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 120 m². Byt se nachází v pátém patře šestipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží balkon.</p>	<p>14 000,- Kč</p>

<p>Byt č. 19</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Čápkova</p> <p>Pronájem částečně bytu o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 68 m². Byt se nachází v šestém nejvyšším patře cihlové budovy bez výtahu.</p>	<p>15 000,- Kč</p>
	<p>TRNITÁ</p>	
<p>Byt č. 20</p>  <p>Zdroj: sreality</p>	<p>ul. Mlýnská</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 67 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipatrové cihlové budovy bez výtahu. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>13 000,- Kč</p>

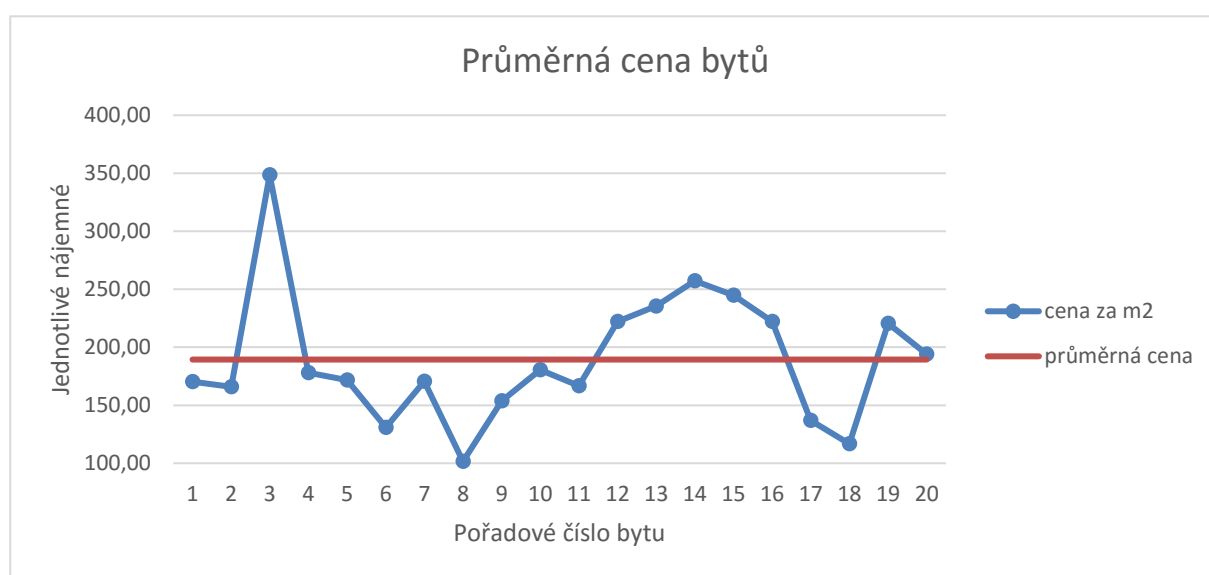
Tabulka č. 20 - Přehled informací pro byty s dispozicí 3+kk, 3+1 pro Brno – střed (autor)

Číslo	Ulice		Dispozice	Podlah. plocha	Typ k-ce	Umístění v domě		Zařízenost	Balkon	Sklep	Výtah	Cena	Nájemné za m2 v Kč
1.	Město Brno	Masarykova	3+kk	94	C	3	5	Č	✗	✗	✓	16 000,-	170,21
2.		Kobližná	3+kk	120	C	4	5	✗	✗	✓	✓	19 900,-	165,83
3.		Jakubská	3+1	66	C	3	4	✓	✗	✗	✗	23 000,-	348,48
4.		Veselá	3+kk	73	C	5	5	Č	✗	✗	✗	13 000,-	178,08
5.		Panská	3+1	102	C	4	5	✗	✗	✗	✓	17 500,-	171,57
6.		Orlí	3+kk	130	C	5	5	Č	✗	✗	✓	17 000,-	130,77
7.	Staré Brno	Vodní	3+kk	99	C	7	7	✗	✓	✗	✓	16 900,-	170,71
8.		Hlinky	3+1	127	C	3	5	✗	✓	✗	✗	12 900,-	101,57
9.	Štýřice	Jaroslava Foglara	3+kk	91	C	3	5	Č	✓	✓	✓	14 000,-	153,85
10.	Veverí	Tučkova	3+kk	97	C	3	6	✓	✗	✓	✓	17 500,-	180,41
11.		Hrnčířská	3+kk	102	C	5	6	Č	✓	✓	✓	17 000,-	166,67
12.		Gorkého	3+kk	90	C	6	6	✗	✓	✗	✓	20 000,-	222,22
13.		Slováková	3+kk	76	C	4	5	✓	✓	✗	✗	17 900,-	235,53
14.		Úvoz	3+kk	70	C	4	5	Č	✓	✓	✓	18 000,-	257,14
15.		Botanická	3+kk	98	C	1	6	✓	✓	✗	✓	24 000,-	244,90
16.		Úvoz	3+kk	90	C	6	6	Č	✓	✗	✓	20 000,-	222,22
17.		Lidická	3+1	95	C	3	4	✓	✓	✗	✗	13 000,-	136,84
		Jana Uhra	3+1	120	C	5	6	✗	✓	✗	✗	14 000,-	116,67
19.		Čápkova	3+kk	68	C	6	6	Č	✗	✗	✗	15 000,-	220,59
20.	Trnitá	Mlýnská	3+1	67	C	4	5	Č	✗	✓	✗	13 000,-	194,03

Tabulka č. 21 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 3+1, 3+kk v lokalitě Brno – střed (autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	189,41
Průměrná cena celková v Kč	16 980,-
Průměrná podlahová plocha v m ²	93,75

Graf č. 12 - Průměrné ceny nájmu u bytu 3+1, 3+kk v lokalitě Brno - střed

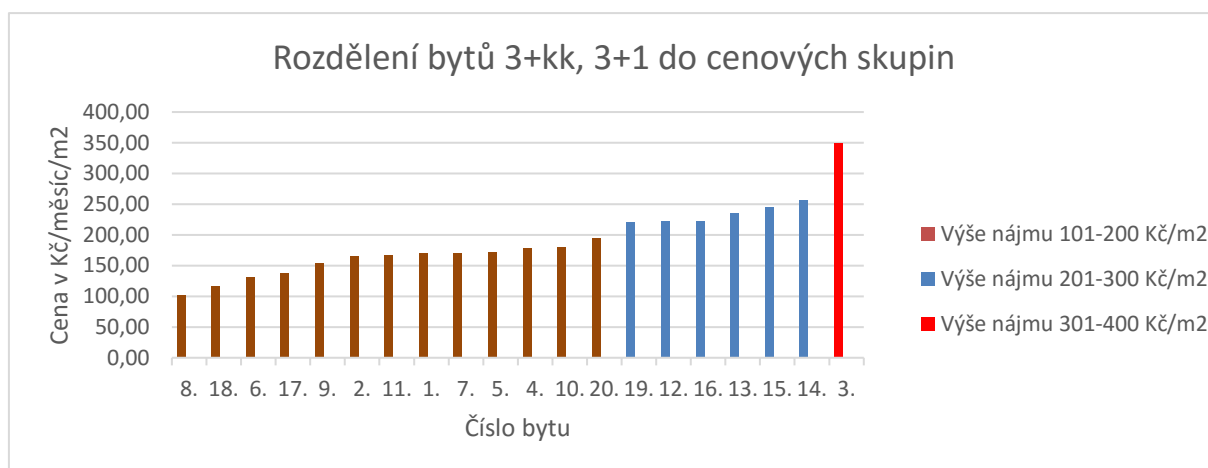


Zdroj: autor

Z tabulky je patrné, že průměrná cena pronajímaných bytů v dané lokalitě u dispozic 3+1 a 3+kk se pohybuje okolo 189,41 Kč za m², rozmezí vzorků od 101,57 Kč/m² do 348,48 Kč/m². Průměrná celková cena je ve 16 980 Kč za měsíc, rozmezí dosahovalo od 12 900 Kč do 24 000 Kč. Průměrná podlahová plocha je 93,75 m², u vzorků se rozmezí pohybuje od 66 do 130 m². Počet rozebraných vzorků u tohoto dispozičního uspořádání činí 20.

Níže je zpracována cenová mapa vybraných vzorků a rozdělena do cenové skupiny. Tyto skupiny jsou odstupňovány a barevně odlišeny.

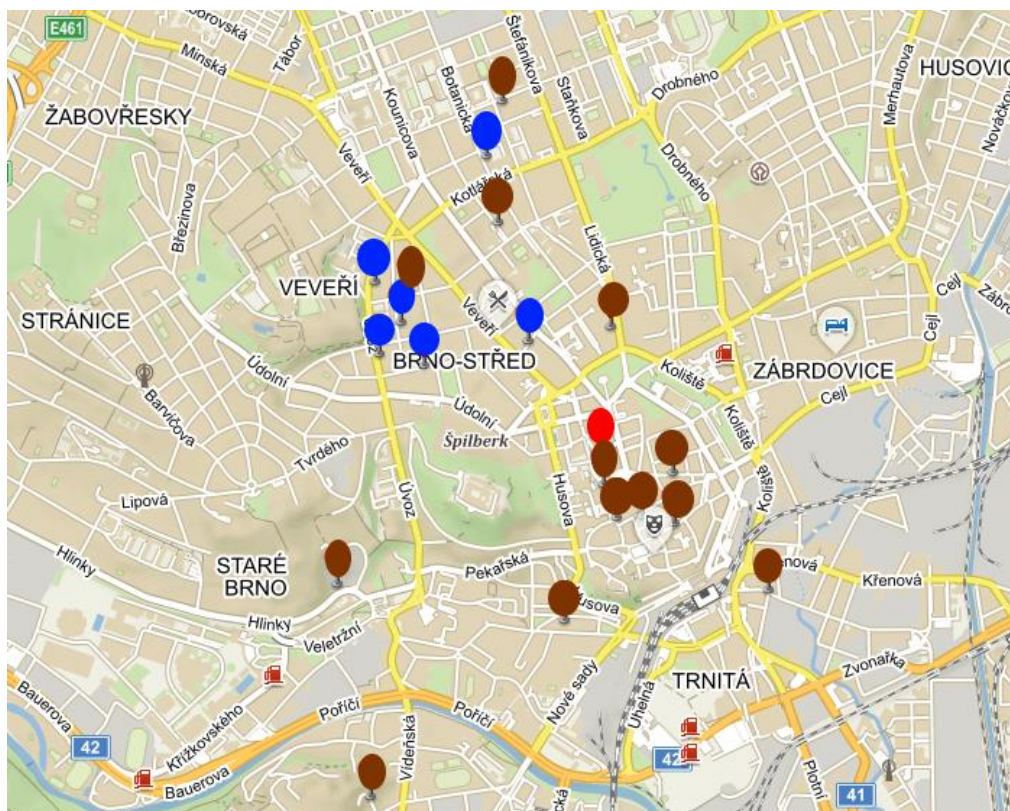
Graf č. 13 - Rozdělení nájmů u bytu 3+1, 3+kk do cenových skupin v lokalitě Brno - střed



Zdroj: autor

Pro přehlednost jsou byty rozděleny do tří cenových kategorií. První kategorie rozlišena hnědou barvou. Nachází se zde 13 bytů v rozmezí 101,57 Kč/m² – 194,03 Kč/m². Druhá kategorie, označena modrou barvou, obsahuje 6 bytů v rozmezí 220,59 Kč/m² – 257,14 Kč/m². Třetí kategorie označena červenou barvou obsahuje 1 byt 348,48 Kč/m². Podle těchto kategorií byla vytvořena mapa s barevně odlišenými místy.

Obrázek č. 15 – Cenová mapa pro kategorii bytů 3+1, 3+kk pro Brno – střed (autor)



Tab. č. 22 - Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 3+1 a 3+kk

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	0	0,00	-	-	-
	Cihlová	20	100,00	189,41	348,48	101,57
Zařízenost	Ano	5	25,00	229,23	348,48	136,84
	Ne	6	30,00	158,10	222,22	101,57
	Částečně	9	45,00	188,17	257,14	130,77
Balkon	Ano	11	55,00	184,39	257,14	101,57
	Ne	9	45,00	195,55	348,48	130,77
Sklep	Ano	6	30,00	186,32	257,14	153,85
	Ne	14	70,00	190,74	348,48	101,57
Výtah	Ano	12	60,00	188,04	257,14	130,77
	Ne	8	40,00	191,47	348,48	101,57

Zdroj: autor

V tabulce jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na daných kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech bývá obvykle nižší než v cihlových domech (189,41 Kč/m²), ale zde nelze porovnat, neboť nebyl nalezen žádný byt v konstrukci panelové. Nejvyšší průměrné nájemné mají zařízené byty (229,23 Kč/m²), dále částečně zařízené byty (188,17 Kč/m²), nezařízené (158,10 Kč/m²). Průměrné nájemné bytů bez balkonu je cenově vyšší (195,55 Kč/m²) než s balkonem (184,39 Kč/m²). Byty bez sklepu jsou dražší (190,74 Kč/m²) než byty se sklepem (186,32 Kč/m²). Nájemné u bytů nacházející se v domě bez výtahu (191,47 Kč/m²) jsou dražší, oproti bytům v domech s výtahem (188,04 Kč/m²).

7 ZHODNOCENÍ FAKTORŮ, KTERÉ MAJÍ VLIV NA VÝŠI NÁJEMNÉHO

7.1 DISPOZICE

Tabulka č. 23 - Přehled výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

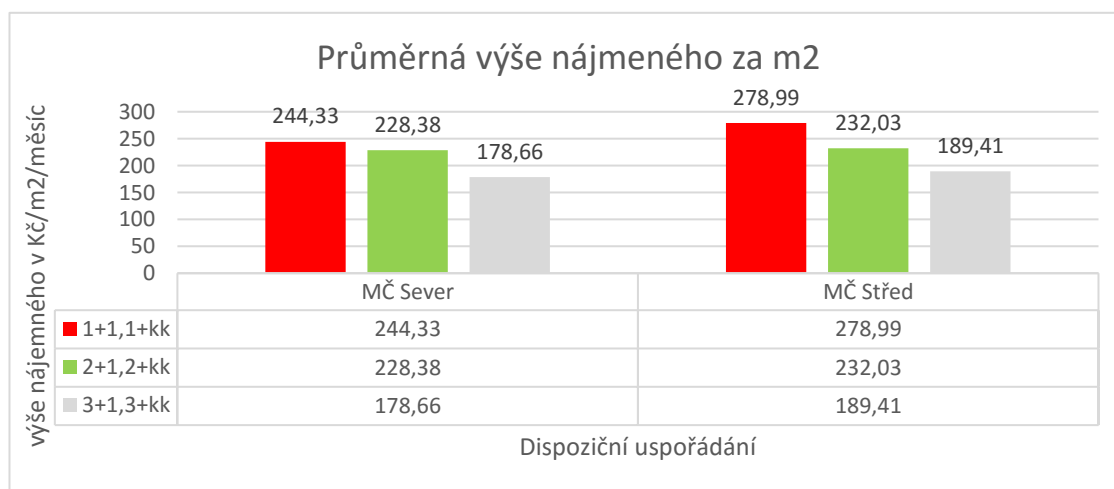
Typ bytu	Průměrná výše nájemné za m ²		Průměrná výše nájemného v Kč		Průměrná podlahová plocha	
	Sever	Střed	Sever	Střed	Sever	Střed
1+1, 1+kk	244,33	278,99	8189,90	10614,50	34,30	38,80
2+1, 2+kk	228,38	232,03	12404,00	13051,60	55,70	58,04
3+1,3+kk	178,66	189,41	14607,63	16980,00	83,74	93,75

Zdroj: autor

Z tabulky je zřejmé, že u bytů s dispozicí 1+1, 1+kk je průměrná cena nájemného za m² nejvyšší, naopak u bytů s dispozicí 3+1, 3+kk cena klesá. U průměrné výše nájemného v Kč se cena s větší dispozicí zvyšuje.

Platí zde pravidlo, že u bytů s menší podlahovou plochou je jejich cena za m²/měsíc větší než u bytů o větší podlahové ploše. Tzn., že s rostoucí plochou cena za 1 m² klesá.

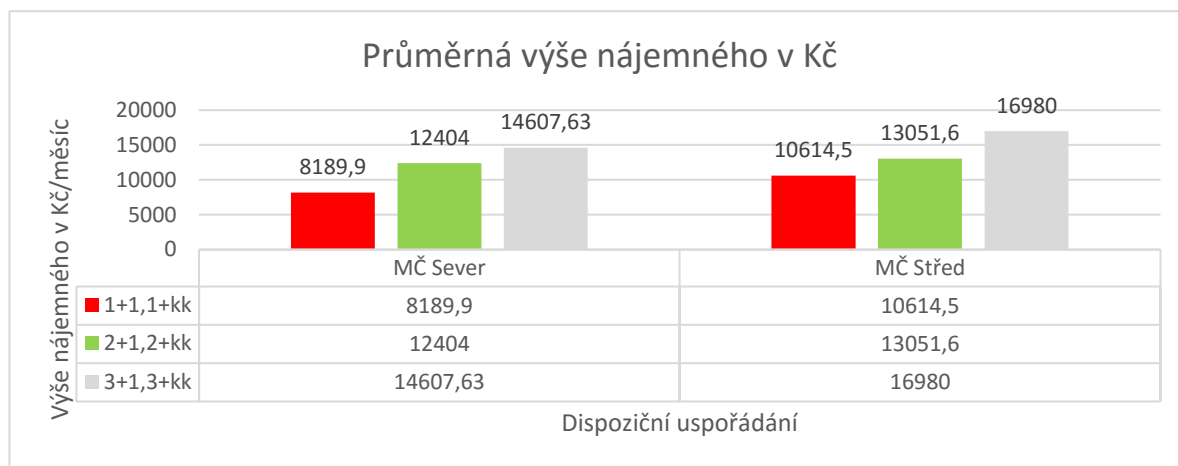
Graf č.14 – Průměrné nájemné za m²



Zdroj: autor

Graf znázorňuje průměrnou výši nájemného za m² v závislosti na dispozičním uspořádání bytů. Potvrzuje pravidlo, že čím větší byt, tím menší měsíční nájemné za 1m². Graf má klesavý trend. Z grafu je patrné vyšší nájemné v oblasti MČ Brno – střed vůči MČ Brno – sever. V obou oblastech jsou zastoupeny byty s dispozicemi 1+1,1+kk, 2+1,2+kk a 3+1,3+kk. Výsledky nejsou objektivní, neboť není stejnoměrné zastoupení bytů v daných oblastech.

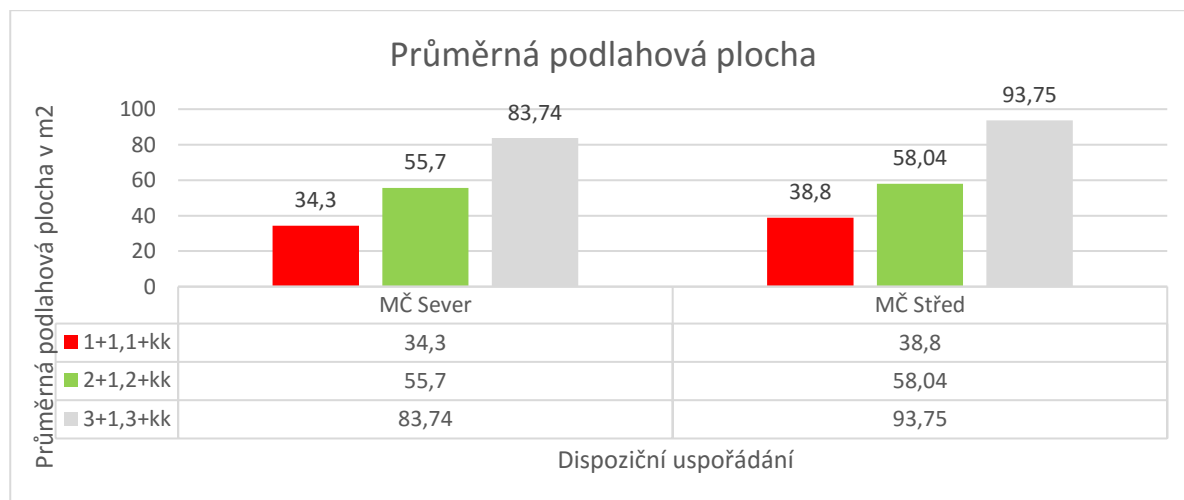
Graf č. 15 - Průměrné nájemné v Kč



Zdroj: autor

Tento graf má stoupající charakter, říká nám, že průměrná výše nájemného v Kč za měsíc stoupá se zvyšujícím se počtem obytných místností.

Graf č. 16 - Průměrná podlahová plocha



Zdroj: autor

7.2 TYP KONSTRUKCE

Tabulka č. 24 - Typ konstrukce

Typy bytů	Lokalita	počet bytů cihlových	počet bytů panelových	průměrná cena bytů za m2 cihlové		průměrná cena bytů za m2 panelové
1+1,1+kk	Sever	14	6	246,87	>	238,41
	Střed	19	1	277,60	<	305,56
2+1,2+k	Sever	15	5	235,22	>	207,83
	Střed	25	-	232,03	-	-
3+1,3+kk	Sever	16	3	181,97	>	161,00
	Střed	20	-	189,41	-	-

Zdroj: autor

Většina inzerovaných bytů je cihlových. Cihlové byty jsou zpravidla dražší než panelové, nezávisle na lokalitě. Výjimkou je byt u MČ Brno – Střed, kde byla nalezena pouze jedna bytová panelová jednotka, tudíž porovnání není objektivní.

Lidé většinou upřednostňují cihlové domy z důvodu lepší izolace hluku.

7.3 ZAŘÍZENOST

Tabulka č. 25 - Zařízení

Typy bytů	Lokalita	počet vybav. bytů	počet částečně vybav. bytů	počet nevybav. bytů	průměrná cena za m2 vybavené		průměrná cena za m2 částečně		průměrná cena za m2 nevybavené
1+1 1+kk	Sever	6	7	7	245,11	<	268,18	>	219,81
	Střed	6	11	3	301,29	>	266,71	<	279,43
2+1 2+k	Sever	6	9	5	236,65	>	224,06	<	226,21
	Střed	13	7	5	233,30	>	232,55	>	228,01
3+1 3+kk	Sever	7	4	8	190,95	>	175,01	>	169,72
	Střed	5	9	6	229,23	>	188,17	>	158,10

Vybavenost je rozdělena do tří kategorií – vybavené, částečně vybavené a nevybavené byty. Zpravidla vychází jako nejdražší byty vybavené (průměrná cena v Kč/m2/měsíc).

7.4 BALKON

Tabulka č. 26 - Balkon

Typy bytů	Lokalita	počet bytů s balkonem	počet bytů bez balkonu	průměrná cena bytů za m2 s balkonem		průměrná cena bytů za m2 bez balkonu
1+1,1+kk	Sever	6	14	220,84	<	254,40
	Střed	8	12	257,34	<	293,43
2+1,2+k	Sever	13	7	213,29	<	256,38
	Střed	9	16	222,42	<	237,43
3+1,3+kk	Sever	15	4	185,84	>	151,71
	Střed	11	9	184,39	<	195,55

Zdroj: autor

Přítomnost balkonu je vyhledávána více u menších bytů, neboť přibude „ještě jedna místnost“ navíc.

7.5 SKLEP

Tabulka č. 26 - Sklep

Typy bytů	Lokalita	počet bytů se sklepem	počet bytů bez sklepu	průměrná cena bytů za m2 se sklepem		průměrná cena bytů za m2 bez sklepu
1+1,1+kk	Sever	6	14	237,56	<	247,23
	Střed	9	11	266,57	<	289,16
2+1,2+k	Sever	9	11	228,50	>	228,27
	Střed	6	19	248,41	>	226,86
3+1,3+kk	Sever	7	12	176,80	<	179,74
	Střed	6	14	186,32	<	190,74

Zdroj: autor

V častých případech si pronajímatelé sklep nechávají na uskladnění svých věcí a tím pádem není nabízen k pronájmu s bytem. Pro budoucí zájemce většinou tento faktor není prioritní, protože se většinou jedná o přechodné bydlení, tudíž se nestěhují se všemi svými věcmi.

7.6 VÝTAH

Tabulka č. 28 - Výtah

Typy bytů	Lokalita	počet bytů s výtahem	počet bytů bez výťahu	průměrná cena bytů za m2 s výtahem		průměrná cena bytů za m2 bez výťahu
1+1,1+kk	Sever	14	6	252,08	>	226,24
	Střed	9	11	284,07	>	274,84
2+1,2+k	Sever	12	8	240,39	>	210,35
	Střed	14	11	246,09	>	214,13
3+1,3+kk	Sever	9	10	190,90	>	167,64
	Střed	12	8	188,04	<	191,47

Zdroj: autor

Důležitost výťahu roste s vyšším nadzemním podlažím.

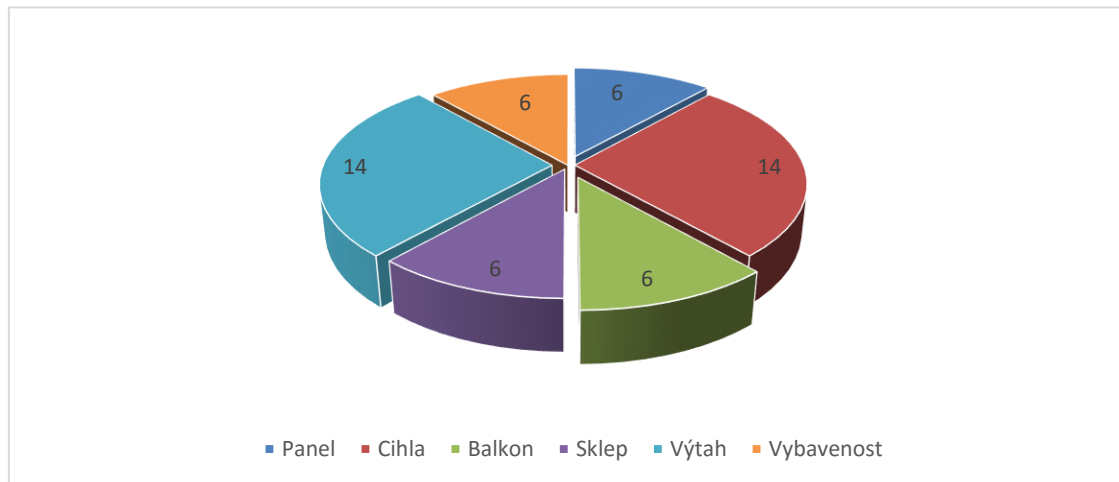
7.7 STATISTIKA

Tabulka č. 29.– Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1, 1+KK

Brno - sever 1+1,1+kk	Faktor	Počet bytů	Vyjádření v %
	Panel	6	30
	Cihla	14	70
	Balkon	6	30
	Sklep	6	30
	Výtah	14	70
	Vybavenost	6	30

Zdroj: autor

Graf č.17 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1, 1+KK



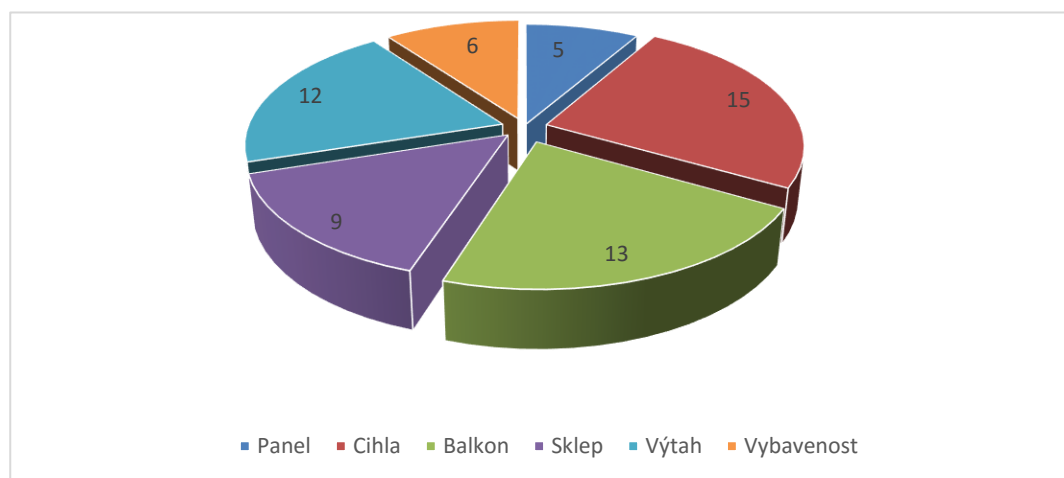
Zdroj: autor

Tabulka č.30 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1, 2+KK

Brno - sever 2+1,2+kk	Faktor	Počet bytů	Vyjádření v %
	Panel	5	25
	Cihla	15	75
	Balkon	13	65
	Sklep	9	45
	Výtah	12	60
	Vybavenost	6	30

Zdroj: autor

Graf č.18 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1, 2+KK



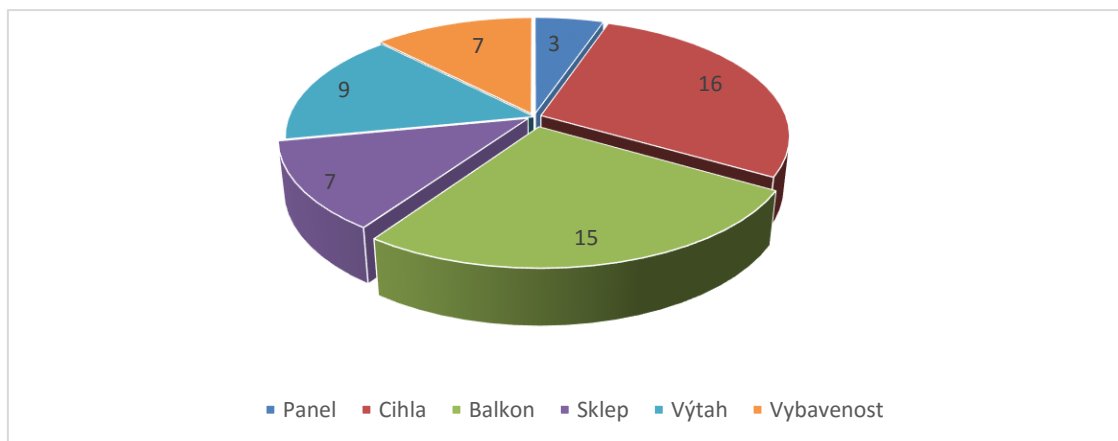
Zdroj: autor

Tabulka č.31 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1, 3+KK

Brno - sever 3+1,3+kk	Faktor	Počet bytů	Vyjádření v %
	Panel	3	15,79
	Cihla	16	84,21
	Balkon	15	78,95
	Sklep	7	36,84
	Výtah	9	47,37
	Vybavenost	7	36,84

Zdroj: autor

Graf č.19 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1, 3+KK



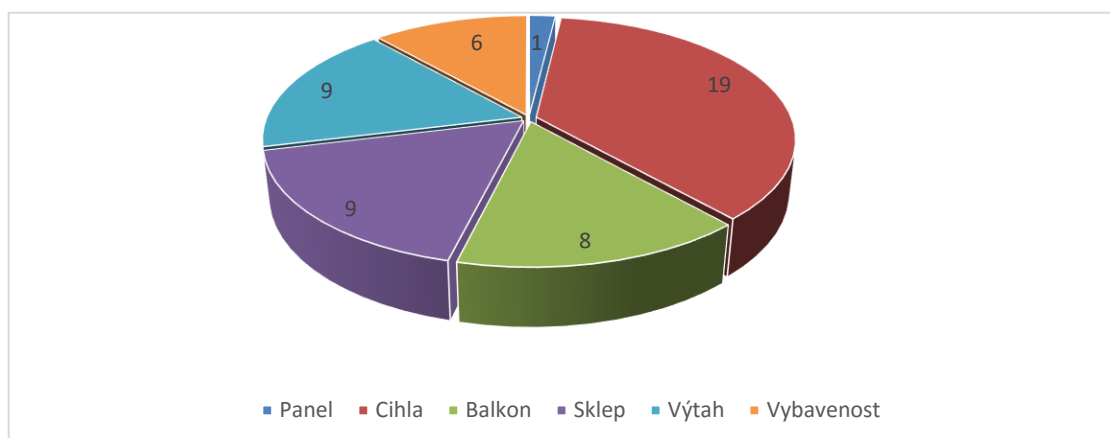
Zdroj: autor

Tabulka č.32 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1, 1+KK

Brno – střed 1+1,1+kk	Faktor	Počet bytů	Vyjádření v %
	Panel	1	5
	Cihla	19	95
	Balkon	8	40
	Sklep	9	45
	Výtah	9	45
	Vybavenost	6	30

Zdroj: autor

Graf č.20 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1, 1+KK



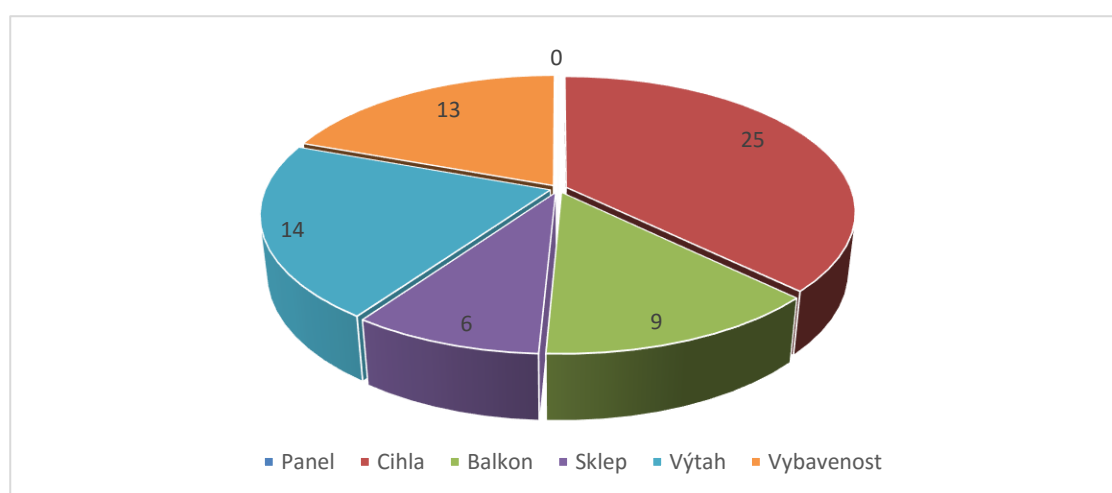
Zdroj: autor

Tabulka č.33 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1, 2+KK

Brno - střed 2+1,2+kk	Faktor	Počet bytů	Vyjádření v %
	Panel	0	0
	Cihla	25	100
	Balkon	9	36
	Sklep	6	24
	Výtah	14	56
	Vybavenost	13	52

Zdroj: autor

Graf č.21 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1, 2+KK



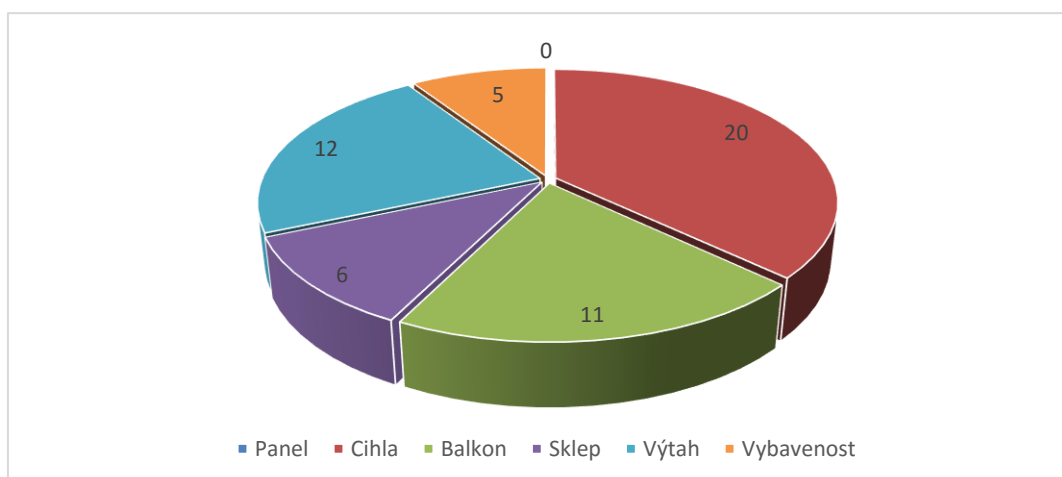
Zdroj: autor

Tabulka č.34 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1, 3+KK

Brno – střed 3+1,3+kk	Faktor	Počet bytů	Vyjádření v %
	Panel	0	0
	Cihla	20	100
	Balkon	11	55
	Sklep	6	30
	Výtah	12	60
	Vybavenost	5	25

Zdroj: autor

Graf. č.22 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1, 3+KK



Zdroj: autor

Z výše uvedených tabulek a grafů vyplývá, že v obou městských částech převládá pronájem bytů cihlové konstrukce (87%), panelová dominuje především v katastrálním území Brno – Lesná. Většina bytů se nabízí po rekonstrukci. V nabízených bytech jsou k dispozici balkony (51%), podstatně méně sklepní kóje (35%), které využívají pronajímatelé pro své soukromé účely. Domy s bytovými jednotkami, které se pronajímají a mají k dispozici výtah je přes 56%. Co se týče vybavení, zaujímá pouze 34%, spíše lidé volí částečně vybavené nebo nevybavené byty.

8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v určených lokalitách města Brna, jak se tato výše mění dle lokality, vybavení, velikosti bytu a dalších faktorů. Byty byly zjišťovány z inzercí realitních kanceláří, především z webového portálu sreality.cz, rozděleny do kategorií podle velikosti a dispozice bytu, zpracovány do přehledných tabulek a grafů, zaneseny do cenové mapy se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy.

Byly posuzovány dvě oblasti, městská část Brno a městská část Brno-sever. Obě území jsou blízko centra s dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností.

Po posouzení faktorů zjišťujeme, že nájemné ovlivňuje typ konstrukce. Cihlové konstrukce jsou dražší než panelové, nabídka i poptávka převažuje. Dalším faktorem, který ovlivňuje cenu nájmu je přítomnost výtahu. Pokud pomineme byt, který se nachází v 1NP. Když zohledníme vybavenost bytů, nejdražší se nabízí plně vybavené byty. Dispozice bytu ukazuje, že nejdražší nájem bývá za malé byty s dispozicí 1+1,1+kk.

Z databáze 154 inzerátů jsou nejčastěji nabízeny byty s dispozicí 2+1,2+kk, naopak nejmenší nabídku tvoří byty 4+1,4+kk, u kterých nebylo možné zajistit dostatečné množství získaných vzorků, tím pádem nemohly být analyzovány.

Na závěr je důležité připomenout, že nelze jednoznačně říci, který byt, ve které lokalitě je nejlepší, neboť každý vnímá ovlivňující faktory individuálně a má jiné potřeby.

Výsledky jsou ovlivněné malým počtem vzorků bytových jednotek pro obě části. Pro zkvalitnění výsledků by bylo potřeba sbírat inzeráty se serverů po delší časový úsek, odstranit případné extrémy, ať už se jedná o výši podlahové plochy v závislosti na ceně, apod.

Trh s nemovitostmi se v průběhu času mění, proto jsou výše uvedené výsledky aktuální v tuto danou chvíli a v budoucnosti se mohou výrazně změnit.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] ELIÁŠEK, Jan. *Brno světové dědictví UNESCO*. Český Krumlov: Vydavatelství MCU, 2016. ISBN 978-80-7339-308-3.
- [3] GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3.
- [4] TARABA M., VESELÁ L. *Rádce nájemníka bytu*. 8. zcela přepracované vydání. Praha: GRADA, Publishing a.s., 2015. 256 s. ISBN 978-80-247-5030-9.

Zákony a vyhlášky

- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [6] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Internetové zdroje

- [10] BRNO, *oficiální stránky Města Brna* [online]. [cit. 2017-03-13]. Dostupné z: <<https://www.brno.cz/uvodni-strana/>>.
- [11] ČSÚ: Sčítání v roce 2011 [online], [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/home>
- [12] HISTORIE MĚSTA BRNA. *GO to BRNO* [online]. 2017 [cit. 2017-05-09]. Dostupné z: <http://www.gotobrna.cz/historie-mesta-brna/t1077>

- [13] KEŘKOVÁ, Alena. *Konec regulace nájemného bytů*. [online]. [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>
- [14] KOČÍ, Roman. *Vymezení pojmu byt*. [online]. [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93c308/clanek/obcan7.html>
- [15] MAPY.CZ. *Mapy* [online]. [cit. 2017-04-15]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz>
- [16] MĚSTSKÁ ČÁST. *Brno–střed*. www.stred.brno.cz [online]. 2017 [cit. 2017-05-05]. Dostupné z: <http://www.stred.brno.cz/mestska-část>
- [17] MĚSTSKÁ ČÁST. *Brno–sever*. www.sever.brno.cz [online]. 2017 [cit. 2017-05-05]. Dostupné z: <http://www.sever.brno.cz/>
- [18] SEZNAM.cz, a.s. Webový server *Sreality* [online]. 2017. Dostupné z: [www: www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).
- [19] WIKIPEDIA, *webová encyklopedie* [online], 2017 [cit. leden – únor 2017]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno>.

9.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Rozdělení ČR na kraje

Obrázek 2 – Znak Brna

Obrázek 3 – Administrativní rozdělení okresu Brno - město

Obrázek 4 – Rozdělení Brna na katastrální území

Obrázek 5 - Městské části

Obrázek 6 – Mapa MČ Brno - sever

Obrázek 7 – Katastrální území pro Brno - sever

Obrázek 8 – Cenová mapa pro kategorie bytů 1+1,1+kk (Sever)

Obrázek 9 - Cenová mapa pro kategorie bytů 2+1,2+kk

Obrázek 10 - Cenová mapa pro kategorie bytů 3+1,3+kk

Obrázek 11 – Mapa MČ Brno - střed

Obrázek 12 - Katastrální území pro Brno - střed

Obrázek 13 - Cenová mapa pro kategorie bytů 1+1,1+kk (Střed)

Obrázek 14 - Cenová mapa pro kategorie bytů 2+1,2+kk

Obrázek 15 - Cenová mapa pro kategorie bytů 3+1,3+kk

9.2 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Výhody a nevýhody nájemního vlastnictví

Tabulka 2 – Výhody a nevýhody družstevního vlastnictví

Tabulka 3 – Výhody a nevýhody osobního vlastnictví

Tabulka 4 – Základní informace o městě

Tabulka 5 – Přehled informací pro byty s dispozicí 1+1,1+kk (Sever)

Tabulka 6 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 1+1,1+kk

Tabulka 7 – Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 1+1,1+kk

Tabulka 8 – Přehled informací pro byty s dispozicí 2+1,2+kk

Tabulka 9 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 2+1,2+kk

Tabulka 10 – Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 2+1,2+kk

Tabulka 11 – Přehled informací pro byty s dispozicí 3+1,3+kk

Tabulka 12 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 3+1,3+kk

Tabulka 13 – Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 3+1,3+kk

Tabulka 14 – Přehled informací pro byty s dispozicí 1+1,1+kk (Střed)

Tabulka 15 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 1+1,1+kk

Tabulka 16 – Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 1+1,1+kk

Tabulka 17 – Přehled informací pro byty s dispozicí 2+1,2+kk

Tabulka 18 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 2+1,2+kk

Tabulka 19 – Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 2+1,2+kk

Tabulka 20 – Přehled informací pro byty s dispozicí 3+1,3+kk

Tabulka 21 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy pro byty o dispozici 3+1,3+kk

Tabulka 22 – Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 3+1,3+kk

Tabulka 23 – Přehled výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

Tabulka 24 – Typ konstrukce

Tabulka 25 – Zařízenost

Tabulka 26 – Balkon

Tabulka 27 – Sklep

Tabulka 28 – Výtah

Tabulka 29 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1,1+kk

Tabulka 30 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1,2+kk

Tabulka 31 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1,3+kk

Tabulka 32 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1,1+kk

Tabulka 33 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1,2+kk

Tabulka 34 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1,3+kk

9.3 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Obydlené byty podle důvodu užívání ve městě Brně

Graf 2 – Průměrné ceny nájmů u bytu 1+1,1+kk (Sever)

Graf 3 – Rozdělení nájmů u bytů 1+1,1+kk do cenových skupin

Graf 4 - Průměrné ceny nájmů u bytu 2+1,2+kk

Graf 5 - Rozdělení nájmů u bytů 2+1,2+kk do cenových skupin

Graf 6 - Průměrné ceny nájmů u bytu 3+1,3+kk

Graf 7 - Rozdělení nájmů u bytů 3+1,3+kk do cenových skupin

Graf 8 - Průměrné ceny nájmů u bytu 1+1,1+kk (Střed)

Graf 9 - Rozdělení nájmů u bytů 1+1,1+kk do cenových skupin

Graf 10 - Průměrné ceny nájmů u bytu 2+1,2+kk

Graf 11 - Rozdělení nájmů u bytů 2+1,2+kk do cenových skupin

Graf 12 - Průměrné ceny nájmů u bytu 3+1,3+kk

Graf 13 - Rozdělení nájmů u bytů 3+1,3+kk do cenových skupin

Graf 14 – Průměrné nájemné za m²

Graf 15 – Průměrné nájemné v Kč

Graf 16 – Průměrná podlahová plocha

Graf 17 – Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1,1+kk

Graf 18 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1,2+kk

Graf 19 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1,3+kk

Graf 20 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 1+1,1+kk

Graf 21 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 2+1,2+kk

Graf 22 - Statistika faktorů nabízených bytů s vlivem na nájemné u dispozic 3+1,3+kk